

Dispositif Denormandie

Fiche récapitulative



Nous contacter :

Direction de l'Habitat et de
la Politique de la Ville

64, Avenue Georges Dumas
87 031 Limoges cedex

Tél: 0800 003 625

POURQUOI LIMOGES ?

- i** L'immobilier à Limoges est l'un des meilleurs rendements locatifs de France avec un taux de rentabilité moyen de 8.8 %
- i** Grace à son adhésion au programme gouvernemental action Cœur de Ville, Limoges est éligible au dispositif Denormandie

LE DISPOSITIF EN 5 POINTS

J'ACHETE un bien entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2021

JE REALISE des travaux pour au moins 25% du coût du bien (maximum 300 000 € et 2 investissements par an)

J'AMELIORE la performance énergétique d'au moins 30% ou 20 % en habitat collectif ou **JE REALISE** 2 types de travaux sur un choix de 5 (isolation des combles, isolation des murs, changement de production d'eau chaude, changement de chaudière, isolation des fenêtres)

JE LOUE mon bien nu et non meublé sur 6, 9 ou 12 ans

JE RESPECTE les plafonds de loyers et de ressources décidés par le gouvernement

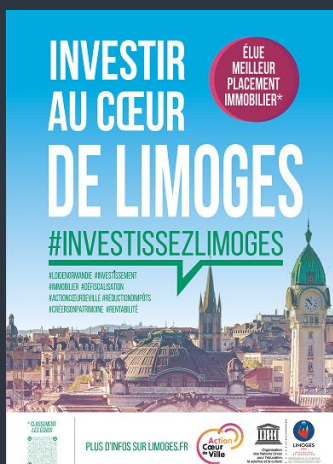
LES AVANTAGES

JE DEFISCALISE maximum 21% sur une période de location de 12 ans, 18% pour 9 ans et 12% pour 6 ans

JE DEDUIS des charges de mes impôts : la taxe foncière, les frais d'entretien du logement, la prime d'assurance; les frais de gestion locative; les intérêts d'emprunt

J'INVESTIS sans apport grâce à l'allègement fiscal et aux revenus de la location

JE LOUE à mes ascendants et descendants





LES OPERATIONS CONCERNEES

Cadre réglementaire

NATURE DES TRAVAUX DE RENOVATION

Les travaux de rénovation fixés par décret s'entendent de tous travaux, à l'exception de ceux portant sur des locaux ou des équipements d'agrément, ayant pour objet la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement des surfaces habitables, la réalisation d'économie d'énergie pour ces surfaces ainsi que la création de surfaces habitables à partir de l'aménagement des surfaces annexes

LA SURFACE HABITABLE PRISE EN COMPTE

- surface de plancher construite
- surface occupée par les murs, les cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres
- surfaces d'une hauteur inférieure à 1.800 m faisant parties des pièces habitables

NON PRIS EN COMPTE DANS LA SURFACE HABITABLE

Combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs, extérieurs au logement, vérandas, locaux communs et autres dépendances

SURFACES ANNEXES

- Les surfaces annexes pouvant faire l'objet de travaux d'aménagement conduisant à la création de surfaces habitables sont **uniquement** les combles accessibles avant travaux et des garages en habitat individuel

DELAIS DE REALISATION DES TRAVAUX

- Aucune condition tenant à la date de réalisation des travaux n'est exigée
- Les travaux doivent être achevés au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit l'acquisition du logement

SITUATION DU BIEN

- Exclusivement situé dans le centre des communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué
Ou
- Ayant conclu une convention d'opération de revitalisation du territoire



AMELIORATION DES PERFORMANCES

Le bénéfice de la réduction d'impôt est conditionné à la justification du respect d'un niveau de performances énergétiques globales fixé par décret après travaux

- <331kWh après travaux
- 30 % pour les logements individuels
- 20% pour les logements collectifs

COMBINAISON D' ACTIONS D' AMELIORATION DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

- Isolation de la toiture
- Isolation des murs donnant sur l'extérieur
- Isolation des parois vitrées donnant sur l'extérieur
- Système de chauffage
- Système de production d'eau chaude sanitaire



MODALITES DE JUSTIFICATION DES EXIGENCES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

- Évaluation énergétique
- Factures autres que les factures d'acompte des entreprises ayant réalisé des travaux comportant le lieu de la réalisation, la nature de ces travaux, ainsi que les caractéristiques et critères de performance

REALISATION DES TRAVAUX

Les travaux doivent être réalisés par l'entreprise qui les facture

Sont donc exclus :

- Les travaux réalisés par le contribuable ou un tiers autre qu'une entreprise
- Le coût des matériaux achetés par le contribuable même si leur installation est effectuée par une entreprise. Les dépenses liées à l'installation de ces matériaux facturées par une entreprise, sont en revanche prises en compte

LES INVESTISSEMENTS ELIGIBLES

Rénovation / transformation

Textes de Références :

Direction générales de finances publiques :

Réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire rénové –

Dispositif « Denormandie Ancien »

Le champs d'application de la réduction d'impôt :

- BOI-IR-RICI-365-10

Les conditions d'application de la réduction d'impôt :

- BOI-IR-RICI-365-20

Les modalités d'application de la réduction d'impôt :

- BOI-IR-RICI-365-30

Loi :

- L'article 226 de la loi n°2018-1317 du 28 décembre 2018 de finances pour 2019

Décret :

- n° 2019-232 du 26 mars 2019

Code Général des Impôts

- article 199 novovicies du code général des impôts, pris pour l'application du 3° de l'article 46 AZA octies-0 A de l'annexe III du même code

L'article 226 de la loi n°2018-1317 du 28 décembre 2018 de finances pour 2019 pour a institué une réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire rénové dite « Denormandie ancien »

Compte tenu de l'entrée en vigueur du dispositif, la réduction d'impôt ne s'applique qu'aux acquisitions réalisées après le 27 mars 2019

LOGEMENT ACQUIS EN VUE DE SA RENOVATION

- La réduction d'impôt s'applique exclusivement aux logements situés dans le périmètre défini.
- La réduction d'impôt est calculée sur la base du prix de revient du ou des logements, retenu dans la limite d'un plafond par mètre carré de surface habitable fixé.
- Le prix de revient du logement s'entend du prix d'acquisition du logement majoré des frais afférents à l'acquisition : honoraires de notaire, commissions versées aux intermédiaires, droits d'enregistrement et taxe de publicité foncière.
- La base de réduction d'impôt s'apprécie pour tous les logements acquis en vue de leur rénovation à la date d'achèvement des travaux de rénovation.
- Lorsque les travaux sont réalisés par le vendeur, un contrat VIR doit être souscrit entre le vendeur et l'acquéreur.

ACQUISITION D'UN LOCAL POUR TRANSFORMATION EN LOGEMENT

- L'acquisition à titre onéreux d'un local affecté à un usage autre que l'habitation suivie de sa transformation en logement ouvre droit à la réduction d'impôt "Denormandie ancien"
- L'achèvement des travaux de transformation doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition

LES INVESTISSEMENTS ELIGIBLES

Rénovés



ACQUISITION D'UN LOGEMENT RENOVE

- i La réduction d'impôt s'applique aux logements qui ont fait l'objet de travaux de rénovation avant leur acquisition
- i Aucune condition tenant à la date de réalisation des travaux n'est exigée
- i Le logement ne doit pas avoir été utilisé ou occupé à quelque titre que ce soit depuis l'achèvement des travaux

ACQUISITION D'UN LOGEMENT ISSU DE LA TRANSFORMATION D'UN LOCAL A UN USAGE AUTRE QUE L'HABITATION

- i La réduction s'applique au logement que le contribuable acquiert et qui est issu de la transformation d'un local initialement affecté à un usage autre que l'habitation, que cette opération entre ou non dans le champs d'application de la TVA.
- i Le logement ne doit pas avoir été utilisé ou occupé à quelque titre que ce soit depuis l'achèvement des travaux



PIECES A FOURNIR À L'ADMINISTRATION

- i Une note récapitulant les travaux réalisés ainsi que leur montant en distinguant les travaux de rénovation ou de transformation en logement éligible à la réduction d'impôt
- i Pour les locaux transformés en logement : Une copie de la déclaration d'achèvement des travaux accompagnée d'une pièce attestant de sa réception en mairie ainsi qu'une note précisant la nature de l'affectation précédent du local

Règles d'imputation



Nature de l'investissement	Fait générateur
<i>Acquisition d'un logement issu de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation qui entre ou non dans le champ de la TVA</i> <i>Acquisition d'un logement rénové</i>	Date d'acquisition d'un logement
Acquisition d'un logement en vue de sa rénovation	Date d'achèvement des travaux
Acquisition d'un local que le contribuable transforme en logement	Date d'achèvement du logement
Souscription des parts de SCPI	Date de réalisation de la souscription



REGLES DE NON CUMUL

Les dépenses de travaux retenues pour le calcul de la réduction d'impôt « Denormandie ancien » ne peuvent pas faire l'objet d'une déduction pour la détermination des revenus fonciers

Pour un même logement, le contribuable ne peut pas bénéficier à la fois de la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif « Pinel » et de la réduction d'impôt « Denormandie ancien »

La réduction d'impôt dite Pinel s'applique à l'acquisition de logements neufs ou assimilés et dépend d'un zonage spécifique (zones A, Abis et B1). Ce dispositif continue de s'appliquer jusqu'au 31 décembre 2021.

Dans le cas où deux réductions d'impôt pourraient s'appliquer, le contribuable devra faire le choix du dispositif dont il souhaite bénéficier.

La déduction des revenus fonciers Louer abordable ne nécessite pas de réaliser un investissement, mais s'adresse également à ceux qui sont déjà propriétaires. L'aide s'appuie sur un conventionnement avec l'Anah et la déduction s'applique chaque année pendant toute la durée de la convention si les conditions, notamment de loyers, continuent d'être respectées.

Un contribuable pourra s'inscrire dans ce dispositif, mais il ne pourra bénéficier ni du dispositif Pinel, ni du dispositif Denormandie dans l'ancien.

Conditions de mises en location



À NOTER

Compte tenu de la date de publication au journal officiel du 27 mars 2019 du décret n° 2019-232 du 26 mars 2019 relatif aux conditions d'application de la réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement locatif prévue au 5° du B du I de l'article 199 novovicies du code général des impôts, de l'arrêté du 26 mars 2019 relatif à la liste des communes ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue au 5° du B du I de l'article 199 novovicies du code général des impôts et de l'arrêté du 26 mars 2019 relatif à la réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement locatif prévue à l'article 199 novovicies du code général des impôts, pris pour l'application du 3° de l'article 46 AZA octies-0 A de l'annexe III du même code,

La réduction d'impôt « Denormandie ancien » ne peut toutefois s'appliquer qu'aux investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2019 pour lesquels la réalisation du fait générateur de la réduction d'impôt est intervenue à compter du 28 mars 2019.

Les commentaires relatifs à la réduction d'impôt « Pinel » prévus au [BOI-IR-RICI-360-20-20](#) s'appliquent, mutatis mutandis, aux investissements éligibles à la réduction d'impôt « Denormandie ancien » s'agissant de :

- de l'engagement de location et de conservation des parts (V. BOI-IR-RICI-360-20-10, 28 juin 2018) ;
- des conditions de mise en location (V. BOI-IR-RICI-360-20-20, 28 juin 2018) ;
- des plafonds de loyer et de ressources des locataires (V. BOI-IR-RICI-360-20-30, 10 mai 2019) ;
- de la prorogation de l'engagement initial de location dans le cadre du dispositif « Denormandie ancien » (V. BOI-IR-RICI-360-60, 10 mai 2019).

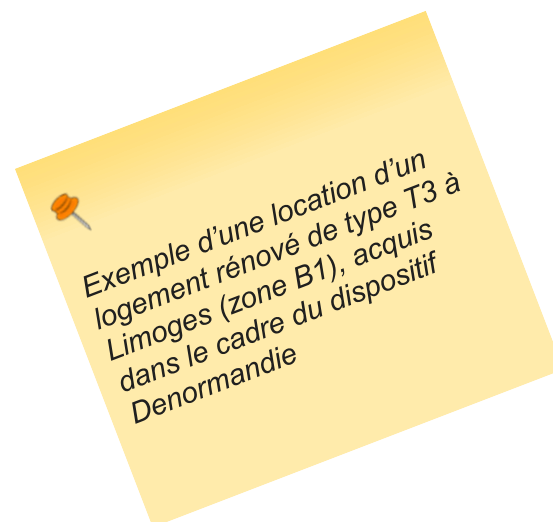
Les plafonds de loyer mensuel sont fixés par mètre carré charges non comprises (10.28 € pour Limoges). Le dispositif Denormandie doit respecter certains plafonds de ressources et de loyers indiqués ci-dessous pour la zone B1. Le propriétaire bailleur s'engage à louer le logement pendant au moins six ans

Plafond des ressources des locataires

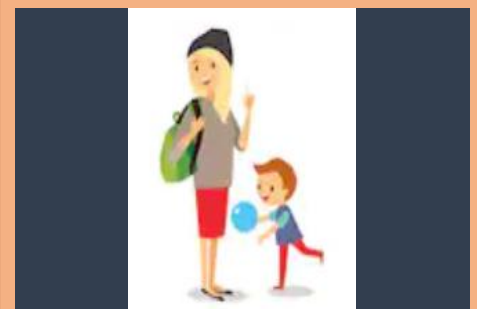
Composition du foyer

Plafond

Personne seule	31 165 €
Couple	41 618 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	50 049 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	60 420 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	71 078 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	80 103 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	8 936 €



LOI DENORMANDIE



Un parent isolé avec un enfant louant un appartement rénové à Limoges en zone B1

Plafond des ressources

50 049€

Plafond du loyer

10.28 €/m²
Soit 616.80 € pour 60 m²



Exemple 1 : Investissement immobilier en loi Denormandie : exemple de calcul

Un particulier acquiert, en juin 2019, un logement de 65 mètres carrés à Limoges pour 108.000 euros. Un prix auquel s'ajoute 7.956 euros aux titres de frais d'acte (notaire), 1.248 euros de frais de garantie bancaire et 40.000 euros de travaux. Le financement total s'élève donc à 157.204 euros. L'acquéreur souscrit un prêt immobilier sur 25 ans : la mensualité de l'échéance de prêt se monte à 716 euros.

Le bien, livré rénové fin décembre 2019, est loué pour 9 ans à partir du 1er janvier 2020. Le locataire verse au propriétaire un loyer mensuel qui, calculé sur la base du zonage Pinel (B1, soit 10,28 euros le mètre carré), se monte à 653 euros (revalorisé de 1,5% par an). Les charges locatives s'élèvent chaque année à 13% du loyer. Le propriétaire est soumis à des charges de copropriété de 5% par an et à une taxe foncière annuelle de 900 euros.

Le rendement brut généré par cette opération atteint près de 5%, selon le calcul suivant : $(653 \text{ de loyer} \times 12 \text{ mois}) \div 157.204$. Ce qui est un rendement intéressant.

Sur 9 ans, le gain fiscal pour le propriétaire s'élève à 19.411 euros (3.119 euros par an, ôtés du montant des impôts sur le loyer perçu et des prélèvements sociaux). En résumé, en effectuant un effort de trésorerie de 73 euros par mois pendant neuf ans, l'acquéreur ressort avec un peu plus de 40.000 euros de capital (prix de vente de l'immobilier – solde du crédit restant).

Exemple 2 : Investissement immobilier en loi Denormandie : exemple de calcul

Le bien a coûté 270.000 € à l'achat. Le montant des travaux s'élève à 90.000 €, donc le montant total de l'opération est de 360.000 €. L'avantage fiscal sera calculé sur une base de 300.000 €.

Si vous louez le bien rénové pendant 12 ans, vous obtiendrez une réduction fiscale de 63.000 € répartis sur 12 ans, soit 5.250 €/an