

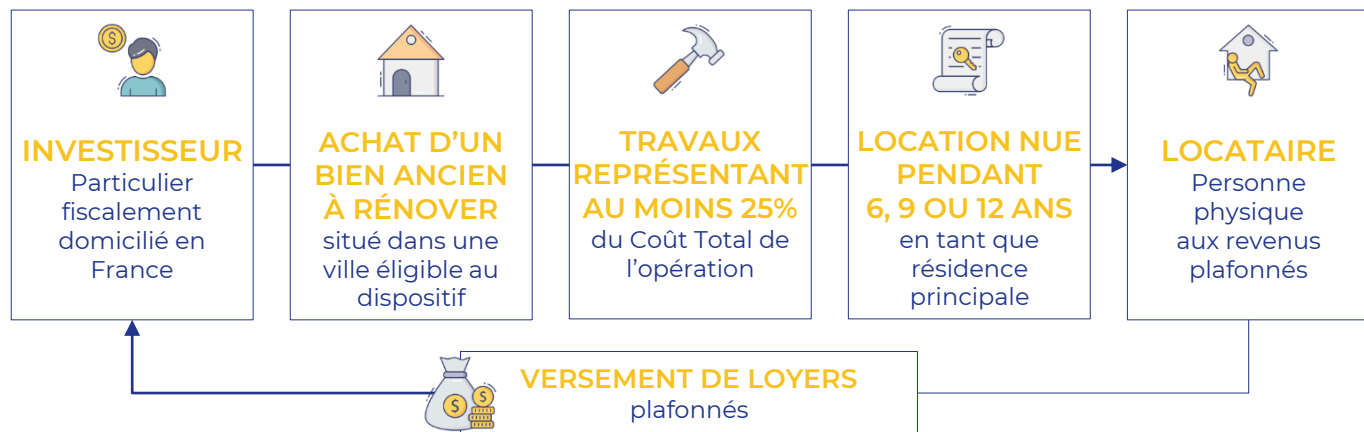
LOI DENORMANDIE

QUELS OBJECTIFS ?

- 1 Se constituer un patrimoine
- 2 Optimiser sa fiscalité
- 3 Préparer sa retraite
- 4 Protéger ses proches

QUEL PRINCIPE ?

- Destiné à encourager la rénovation de logements anciens, le dispositif « Denormandie » prend la forme d'une réduction d'impôt sur le revenu, accordée aux particuliers achetant un logement à rénover dans certaines zones, pour le mettre ensuite en location.
- L'article 42 de loi du 09/04/2024 a prolongé ce dispositif jusqu'au 31 décembre 2027 et l'a étendu aux investissements réalisés à compter du 11/04/2024 dans des copropriétés en grande difficulté financière ou incluses dans le périmètre d'une opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD).



LES OBLIGATIONS

- Pour bénéficier de ce dispositif, logement doit être situé dans l'une des villes suivantes :
 - une commune concernée par le plan national « Action cœur de ville »,
 - une commune ayant signé une convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT),
 - une commune dont le besoin de réhabilitation de l'habitat est particulièrement marqué.
- Il doit s'agir d'un logement ancien faisant l'objet de travaux d'amélioration ou d'un local transformé en usage d'habitation.
- Le logement devra être loué non meublé comme habitation principale pendant 6, 9 ou 12 ans. Le loyer mensuel hors charges ne devra pas dépasser des plafonds fixés par décret. Le locataire ne doit pas appartenir au foyer fiscal de l'Investisseur et son revenu fiscal de référence ne doit pas dépasser les plafonds réglementaires de ressources annuelles.

LOI DENORMANDIE

RÉDUCTION D'IMPÔT

- La réduction d'impôt est calculée en appliquant au Prix Net de Revient du logement un pourcentage variant en fonction de la durée d'engagement de location du logement.
- Le plafond des dépenses pris en charge est de 300 000 €.
- Le plafond du prix de revient par mètre carré de surface habitable est fixé à 5 500 €.
- La réduction d'impôt est limitée à deux logements par foyer fiscal et par an.

Durée d'engagement de location	Taux de réduction d'impôt	Réduction d'impôt maximum sur la durée de l'engagement
6 ans	12%	36 000 €
9 ans	18%	54 000 €
12 ans	21%	63 000 €

Le calcul de la réduction d'impôt s'opère à partir du Prix de Revient Net du logement :

→ Prix d'acquisition du bien + frais d'acquisition + coût des travaux de rénovation ou de transformation en logement facturés par une entreprise

TRAVAUX ÉLIGIBLES AU DISPOSITIF

Pour bénéficier du dispositif DENORMANDIE, le logement doit faire ou avoir fait l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation (travaux réalisés par un professionnel certifié garant pour l'environnement « RGE »), et représentant au moins 25 % du coût total de l'opération. Ces travaux devront :

- soit améliorer la performance énergétique du bien :
 - d'au moins 20% pour un logement collectif,
 - d'au moins 30% pour un logement individuel ;
- soit correspondre à deux des cinq types de travaux suivants :
 1. l'isolation des murs extérieurs,
 2. l'isolation des toitures,
 3. l'isolation des fenêtres,
 4. le changement de chaudière,
 5. le changement de production d'eau chaude ;
- soit créer de la surface habitable nouvelle ou des surfaces annexes.

Les travaux doivent être terminés au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant l'acquisition.



LOI DENORMANDIE



PLAFONDS DE RESSOURCES

Le revenu fiscal de référence du locataire ne doit pas dépasser les plafonds réglementaires :

Ressources annuelles maximum (revenu fiscal de référence n-2) en fonction de la zone géographique - Bail conclu en 2024 - Métropole				
Composition du foyer fiscal	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zones B2 et C
1 personne	43 475 €	43 475 €	35 435 €	31 892 €
1 couple	64 976 €	64 976 €	47 321 €	42 588 €
+ 1 personne à charge	85 175 €	78 104 €	56 905 €	51 215 €
+ 2 personnes à charge	101 693 €	93 556 €	68 699 €	61 830 €
+ 3 personnes à charge	120 995 €	110 753 €	80 816 €	72 735 €
+ 4 personnes à charge	136 151 €	124 630 €	91 078 €	81 971 €
+ personne à charge supp.	+ 15 168 €	+ 13 886 €	+ 10 161 €	+ 9142 €

PLAFONDS DE LOYER

Le loyer mensuel du locataire ne doit pas dépasser, charges non comprises, les plafonds suivants :

Plafonds de loyer mensuel, par m ² , hors charges, pour les baux conclus en métropole en 2024	
Zone A bis	18,89 €
Zone A	14,03 €
Zone B1	11,31 €
Zones B2 et C (sur agrément)	9,83 €

Les plafonds de loyer varient en fonction de la surface du logement par application d'un coefficient multiplicateur. Ils peuvent être réduits pour tenir compte des particularités des marchés locatifs locaux.

ZONAGE DENORMANDIE

Pour être éligible au DENORMANDIE, le logement doit être situé :

- . soit en Zone labellisée Action Cœur de Ville (ACV)
- . soit en Zone Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)

