Dispositif
DENORMANDIE

RÉDUCTION D'IMPÔTS SUR LES TRAVAUX DE RÉNOVATION

Bénéficiez d'une réduction d'impôt calculée sur le coût total de l'opération (achat + travaux + frais de notaire), pour un bien ancien à rénover et destiné à la location. *Ce dispositif vous permet d'investir sans apport & de louer à vos ascendants / descendants.*

JUSQU'À 63 000 € DE RÉDUCTION D'IMPÔTS !

Définition

La loi Denormandie est issue de l'extension de la réduction d'impôts Pinel et est entrée en vigueur le 1er janvier 2019.

Il pourra être choisi **jusqu'au 31 décembre 2027** (dispositif prolongé comme mentionné dans l'article 72 de la loi de finances 2024).

Elle s'adresse aux acquéreurs qui font l'acquisition d'un logement ancien situé dans une des villes éligibles à la Loi (Plan Action Coeur de Ville), comprises entre 6 000 et 100 000 habitants, où la demande est forte. Ce logement doit faire l'objet de travaux de rénovation et doit être mis en location pendant une durée déterminée.

Les conditions particulières

Pour bénéficier du dispositif, vous devez acquérir un bien entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2027 et respecter certaines conditions :

- Les travaux de rénovation doivent représenter au moins 25% du coût total de l'opération (prix d'achat du bien + frais de notaire + travaux) dans la limite de 300 000 euros.
- Le bien immobilier doit être destiné à la location (bail de 6 ans, 9 ans ou 12 ans) et loué nu (non meublé).
- Le logement doit être loué au maximum 1 an après l'achèvement de l'immeuble ou après son achat.
- Il faut obligatoirement effectuer l'une des trois opérations suivantes :

- Créer une nouvelle surface habitable (garage, balcon...) ;

- Réaliser des travaux visant à améliorer d'au moins 30% la performance énergétique (20% pour les logements collectifs) ;

- Réaliser au moins 2 types de travaux parmi les 5 suivants: isolation des combles, isolation des murs, isolation des fenêtres, remplacement de chaudière, changement du mode de production d'eau chaude).

- Les travaux de rénovation doivent être réalisés par une entreprise certifiée RGE.
- Le loyer mensuel hors charge ne doit pas dépasser un certain montant (voir ci-contre).

Avant de débuter les travaux et après les travaux, vous devrez faire réaliser un Diagnostic de Performance Energétique du logement (DPE) et fournir les factures détaillées de ces travaux.

La réduction d'impôts à laquelle vous pouvez prétendre :

Durée locative	Réduction d'impôt accordée
6 ans	12%
9 ans	18%
12 ans	21%

Avec la Loi Denormandie, le propriétaire peut déduire certaines charges : taxe foncière, frais d'entretien du logement, primes d'assurance, frais de gestion locative, intérêts d'emprunt.

Pourquoi investir en Denormandie ?

Les taux de crédits immobiliers étant relativement bas, vous êtes dans les meilleures conditions pour investir et ainsi préparer votre retraite mais aussi protéger vos proches. Le dispositif présente, en outre, de nombreux avantages :

- Vous bénéficiez de réductions fiscales.
- Vous vous constituez un patrimoine immobilier.
- Vous pouvez effectuer une plus-value à la revente.
- Vous avez la possibilité de récupérer le bien au bout de 6 ans.
- Vous bénéficiez d'une rente locative à la fin de votre emprunt.

Les plafonds de ressources*

Par zone

Composition foyer	Zone **Abis**	Zone **A**	Zone **B1**	Zones **B2** & **C**
Personne seule	43 953 €	43 953 €	35 825 €	32 243 €
Couple	65 691 €	65 691 €	47 842 €	43 056 €
Personne seule ou couple + 1 enfant à charge	86 112 €	78 963 €	57 531 €	51 778 €
Personne seule ou couple + 2 enfants à charge	102 812 €	94 585 €	69 455 €	62 510 €
Personne seule ou couple + 3 enfants à charge	122 326 €	111 971 €	81 705 €	73 535 €
Personne seule ou couple + 4 enfants à charge	137 649 €	126 001 €	92 080 €	82 873 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	15 335 €	14 039 €	10 273 €	9 243 €

* barèmes applicables en 2025 - Mis à jour le 17/02/2025 - Source BOFIP

Le calcul du loyer *

Loyer en €/m2 (hors charges pour les baux conclus en Métropole)
Mis à jour le 19/02/2025 - Source BOFIP

A Bis	19,51 €	**B1**	11,68 €
A	14,49 €	**B2**	10,15 €

Le loyer ne doit pas dépasser un plafond fixé chaque année par décret, en fonction de la zone (A, Abis, B1, ou B2 et C) où se trouve le bien.

Le total des avantages fiscaux ne peut pas procurer une diminution du montant de l'impôt dû supérieure à 10 000 €.

LES INFORMATIONS INDIQUÉES DANS CETTE FICHE PRATIQUE SONT DESTINÉES À PRÉSENTER UN DISPOSITIF. ELLES N'ENGAGENT EN AUCUN CAS LE CONSEILLER QUI NE SAURAIT ÊTRE TENU RESPONSABLE DE SON UTILISATION.