

Loi DENORMANDIE

Dispositif de rénovation dans l'ancien



Le mécanisme du dispositif :

Concerne uniquement les opérations réalisées avant le 31/12/2027.

Applicable exclusivement dans les centre-ville de certaines zones géographiques (arrêté du 26/03/2019)

Bénéficie d'une réduction d'impôts direct sur le montant TTC de votre investissement travaux compris.

Plusieurs centaines de villes sont éligibles, notamment celles incluses dans le programme "Action Cœur de Ville".

La réduction d'impôts :

Taux de la réduction d'impôt selon la durée de l'engagement de location

Durée d'engagement de location	Réduction d'impôt
6 Ans	12% de l'investissement TTC
9 Ans	18% de l'investissement TTC
12 Ans	21% de l'investissement TTC



L'investissement est plafonné à 300.000 € et 5.500 € du m².

Limite de 2 acquisitions/an maximum cumulé et plafonné à 300.000 €.

La réduction s'applique aux acquisitions d'immeubles anciens (VIR)

Dispositif soumis au plafonnement des niches fiscales à : 10.000 €.

Peut être cumulé avec d'autres dispositifs dans la limite du PNF.

La réduction est versé par le fisc 60% en janvier et 40 % en septembre.

Possibilité d'exonération de 2 ans de taxe foncière dans certains cas.

Conditions & Obligations :

Obligation de d'effectuer au moins 25% de travaux de réhabilitation du cout total de l'opération.

Respecter les zones géographiques éligibles au dispositif.

Respecter les ressources du ou des locataires.

Respecter le plafonnement des loyers selon les zones A, Abis, B1 (B2 et C)

Les travaux doivent être achevés au plus tard dans les 2 ans suivant la date d'acquisition.

Le logement doit être loué au plus tard 1 an après son achèvement.

Le bien ne peut être à aucun cas être utilisé par l'acquéreur.

La location aux ascendants et descendants est possible à condition que le locataire ne soit pas rattaché au foyer fiscal.

Travaux d'amélioration éligibles à la quote-part de 25% sont ceux qui ont pour objet :

Soit la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement des surfaces annexes.

Soit la réalisation d'économies d'énergie.

Soit la création de surfaces habitables ou surfaces annexes.

Les travaux doivent représenter au moins 25% à la performance énergétique pour un bâtiment collectif.

Pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique, le recours à un professionnel certifié (RGE) est recommandé.