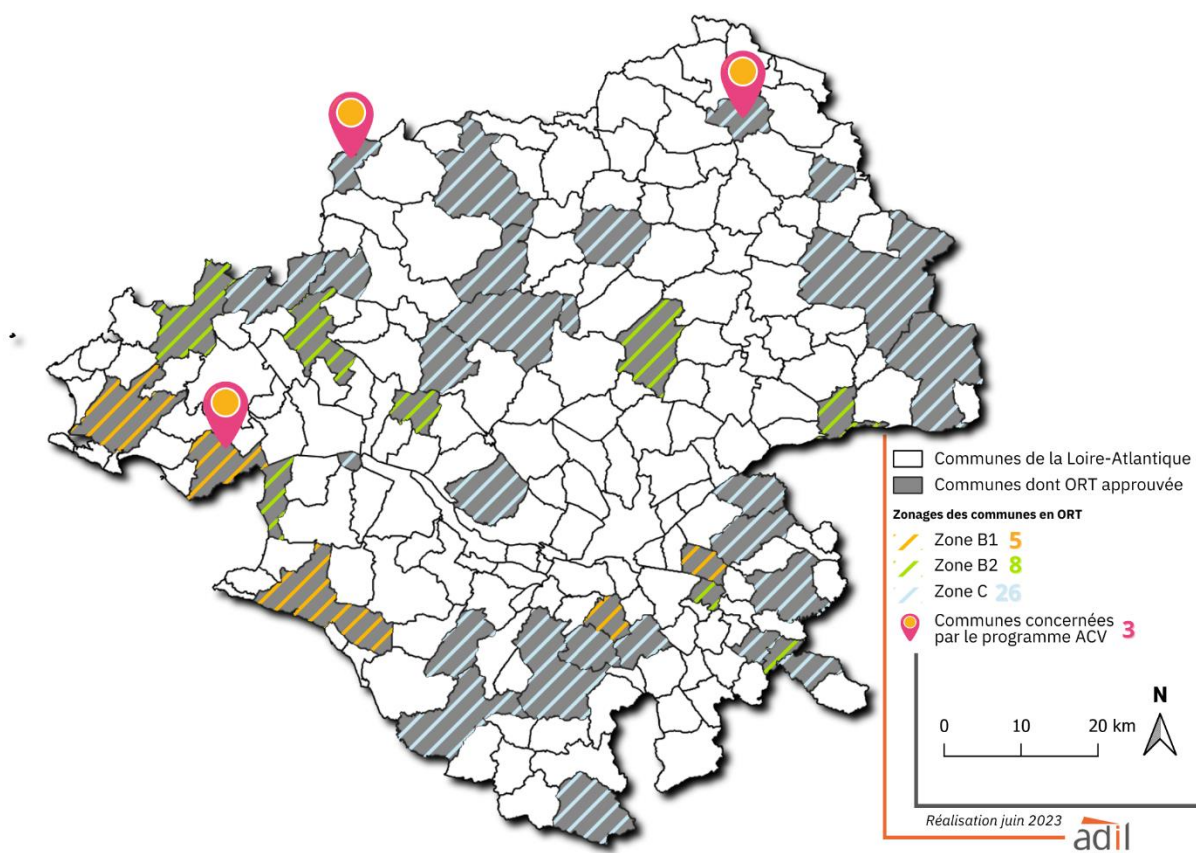


Le dispositif DENORMANDIE – Soutien à l’investissement locatif dans l’ancien avec travaux

Le dispositif d’incitation fiscale dit "Denormandie" vise les opérations réalisées entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2025 et a pour objectif d’inciter les investisseurs à acheter et améliorer des logements anciens dans certaines villes (en déclin démographique, en cas de dégradation du parc de logements anciens ou de fuite des activités commerciales en périphérie...). Cet encouragement des investisseurs se matérialise par une réduction d’impôt (sous conditions) calculée sur le montant total de l’opération achat/travaux.

Où peut-on faire du Denormandie en Loire-Atlantique ?

Le dispositif Denormandie s’applique sur l’ensemble du territoire des communes ayant mis en place un programme « Action Cœur de Ville » ou étant signataires d’une convention d’Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).



1^{ère} étape : J'achète un bien existant et je réalise des travaux

Je dois acheter un bien existant et m'engager à faire des travaux avant mise en location représentant au moins 25% du coût global de l'opération, soit 1/3 du prix de vente.

Exemple : Si j'achète un bien au prix de vente de 150 000 €, je dois m'engager à faire au 50 000 € de travaux.

Seuls sont éligibles les travaux facturés par des professionnels (avec ou sans agrément RGE) et qui permettent :



2^{ème} étape : Je mets le logement en location sous conditions cumulatives

- **Je m'engage à louer le logement pour une certaine durée**

Une fois les travaux achevés, le bailleur doit s'engager à mettre le bien en location à titre de résidence principale pendant 6, 9 ou 12 ans.

- **Je loue à un locataire hors de mon foyer fiscal et ne dépassant pas les plafonds de ressources**

Lors de la mise en location, le bailleur devra proposer le bien à un locataire n'appartenant pas à son foyer fiscal et dont le revenu fiscal de l'année N-2 ne dépasse pas les plafonds suivants (les communes éligibles dans le 44 sont en zones B1, B2 et C) :

Composition du foyer fiscal	A bis	Reste de la zone A	B1	B2 et C
Personne seule	39 363 €	39 363 €	32 084 €	28 876 €
Couple	58 831 €	58 831 €	42 846 €	38 560 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	77 120 €	60 718 €	51 524 €	46 372 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	92 076 €	84 708 €	62 202 €	55 982 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	109 552 €	100 279 €	73 173 €	65 856 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	123 275 €	112 844 €	82 465 €	74 219 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 ^{ème} personne	+ 13 734 €	+ 12 573 €	+ 9 200 €	+ 8 277 €

NB : Il s'agit des plafonds applicables pour les baux conclus en 2022. Une revalorisation à la hausse de ces plafonds est à confirmer dans les semaines à venir.

- **Je loue à un loyer plafonné**

En Loire-Atlantique, pour les communes éligibles en **zones B2 et C**, le plafond de loyer pour 2023 est de **9,50 €/m²** de surface habitable. Pour les communes en **zone B1**, le plafond de loyer pour 2023 est de **10,93 €/m²**

NB : Il s'agit des loyers plafonds 2022 révisés sur la base de la variation de l'indice IRL 2^{ème} trimestre 2021/2022.

Comme pour le Pinel et autres dispositifs, ce plafond varie en fonction de la surface du logement par application d'un coefficient multiplicateur (plus de détails [ici](#)).

Les avantages :

L'investisseur bénéficie d'une réduction d'impôt calculée sur le coût total de l'opération (achat + travaux), qui varie selon la durée de l'engagement :



Les bailleurs bénéficient d'une réduction d'impôt calculée sur la totalité de l'opération.



Pour une location de

6 ans : - 12 %



9 ans : - 18 %



12 ans : - 21 %

En détail :

12% au titre des 6 premières années d'engagement minimum (soit 2% par an)

+ 6% au titre des 3 années suivantes (soit 2% par an)

+ 3% pour une dernière prolongation de 3 ans (soit 1% par an)

Quelles limites ?

Pour le calcul de la réduction d'impôt, les dépenses pris en charge sont plafonnées à 300 000 € ou 5 500 par m².

Exemple : Si le bien est acheté 450 000 € (prix d'acquisition + honoraires de notaire + commissions versées aux intermédiaires + droits d'enregistrement + taxe de publicité foncière) et que 150 000 € de travaux sont effectués, la déduction s'appliquera sur les 300 000 €, non sur 600 000 €.

De plus, ce dispositif est concerné par le plafonnement des niches fiscales à 10.000 euros par année civile.