

## LE DISPOSITIF DENORMANDIE

### LE DISPOSITIF DENORMANDIE, QU'EST-CE QUE C'EST ?

Le dispositif Denormandie est une mesure fiscale visant à encourager la rénovation de logements anciens dans certaines communes françaises nécessitant une revitalisation. Il s'adresse aux propriétaires et investisseurs qui réalisent des travaux de rénovation sur des biens immobiliers à des fins locatives. En contrepartie de ces rénovations, les bénéficiaires peuvent obtenir une réduction d'impôt sur le revenu, sous réserve de respecter certains critères, notamment en matière de localisation du bien, de nature des travaux, et de performance énergétique.

Ce dispositif a été prolongé jusqu'au 31 décembre 2027 dans le cadre de la loi de finances pour 2024, avec des adaptations visant à inclure les copropriétés en difficulté. Il permet de favoriser l'investissement locatif tout en améliorant la qualité du parc immobilier dans des zones où le besoin de réhabilitation est particulièrement important.

### CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ

1. Conditions relatives au bien :
  - Le logement doit se situer dans une commune :
    - Labellisée « Cœur de ville »
    - Ou ayant signé une convention d'opération de revitalisation du territoire (ORT).
2. Conditions relatives aux travaux :
  - Les travaux doivent viser la **transformation** ou la **rénovation du bien**.
  - **Coût des travaux** : ils doivent représenter au moins **25% du coût total de l'opération**.
  - Les travaux doivent être **achevés dans les deux ans** suivant l'acquisition du bien.
  - Le bien doit être **loué nu** (non meublé) à usage d'habitation principale dans les **12 mois suivant la fin des travaux**.
  - Les loyers et **ressources des locataires** doivent respecter les plafonds en vigueur.
  - Les travaux doivent permettre d'atteindre un **certain niveau de performance énergétique**.

### PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

- Après travaux, la consommation d'énergie primaire du bien doit être inférieure à **331 kWh/m²**.
- Les travaux doivent soit :
  - **Réduire la consommation d'énergie** de :
    - **30% pour les logements individuels**
    - **20% pour les logements collectifs**

- Ou améliorer la performance énergétique dans au moins **deux** des cinq catégories suivantes :
  - Isolation de la toiture
  - Isolation des murs extérieurs
  - Isolation des parois vitrées extérieures
  - Système de chauffage
  - Production d'eau chaude sanitaire

## PRÉCISION SUR LE RÉDUCTION D'IMPÔT

### 1. Montant de la réduction d'impôt :

- Calculée sur le prix de revient du logement, incluant :
  - **Le prix d'acquisition**
  - **Les frais d'acquisition** (notaire, enregistrement, etc.)
  - **Le montant des travaux**
- Cette réduction est soumise à un double plafond :
  - **300 000 €** par an et par contribuable
  - **5 500 €/m<sup>2</sup>**

### La réduction d'impôt dépend :

- **Du coût total de l'opération :**
  - **Prix d'acquisition ;**
  - **Honoraires de notaire ;**
  - **Commissions versées aux intermédiaires ;**
  - **Droits d'enregistrement ;**
  - **Taxe de publicité foncière ;**
  - **Montant des travaux.**
- **De la durée de location (6, 9 ou 12 ans) en hexagone :**

	<b>6 ans</b>	<b>8 ans</b>	<b>12 ans</b>
Résidence d'impôt calculée sur le coût total de l'opération	12%	18%	21%

## 2. Optimisation avec les déficits fonciers :

- Le dispositif peut être combiné avec le régime des **déficits fonciers** :
  - Le prix d'acquisition, les frais et les travaux bénéficient de la réduction d'impôt.
  - Les travaux de réparation et d'entretien, s'ils sont dissociables, sont déductibles des revenus fonciers, et, en cas d'excédent, du **revenu global** (jusqu'à **10 700 € par an**).

## MODALITÉS DE DÉTENTION DU BIEN

- **En indivision** : Chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt proportionnellement à sa quote-part.
- **En SCI (Société Civile Immobilière)** : Le plafond de **300 000 €** s'applique à la société. Chaque associé bénéficie de la réduction d'impôt à hauteur de ses droits dans les résultats sociaux.

**⚠ Exception importante** : Le dispositif Denormandie ne s'applique pas en cas de **démembrement de propriété** du bien ou des parts de la société détenant le bien.