

2.4 INVESTISSEMENT LOCATIF :

RÉDUCTION D'IMPÔT « DENORMANDIE »

Elle vise à favoriser l'investissement locatif privé dans l'ancien avec travaux au sein des 222 villes moyennes des plans « Action cœur de ville », des quelque 1 600 petites communes du programme « Petites villes de demain » et de plus de deux cents autres villes.

- Le ménage souhaite investir dans le logement ancien avec travaux hors zones tendues, avec un horizon d'au moins six ans.
- Il est prêt à faire réaliser par une entreprise des travaux représentant au moins 25% du coût total de l'opération.
- Il peut bénéficier, en métropole, d'une réduction d'impôt de 12% sur six ans, 18% sur neuf ans et 21% sur 12 ans du prix d'achat TTC de ce logement, dans la double limite de 300 000 € d'investissement total et d'un plafond de prix de revient au m² de 5 500 €.
- Il peut chaque année déduire jusqu'à 10 700 € de déficit de l'ensemble de ses revenus.
- Il peut louer aux ascendants ou descendants.
- Le ménage peut se constituer un patrimoine pour la retraite ou pour les enfants, à coût réduit.

Qui est concerné ?

Toute personne désirant acquérir un logement ancien à rénover ou un local à transformer en logement pour le louer, situé dans les communes au besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville particulièrement marqué ou ayant conclu une opération de revitalisation de territoire (ORT). Il s'agit à présent des 222 villes ou binômes de villes moyennes du plan « Action cœur de ville », des quelque 1 600 petites communes du programme « Petites villes de demain » et de plus de deux cents autres villes signataires d'une ORT (liste de ces villes signataires sur <https://cohesion-territoires.gouv.fr/operation-de-revitalisation-de-territoire-ort>).

Pour quels logements ?

- Les logements acquis entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2022 faisant l'objet ou ayant fait l'objet de travaux d'amélioration.
- Les locaux acquis entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2022 faisant l'objet ou ayant fait l'objet de travaux de transformation en logements.
- L'investissement dans le cadre de SCPI éligibles durant la même période.

Avec quels travaux ?

Les travaux permettant la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement des surfaces habitables ; la création de surfaces habitables nouvelles ; les travaux améliorant la performance énergétique du logement.

Ces derniers doivent permettre un gain de performance énergétique globale¹. Deux options sont possibles :

- améliorer cette performance énergétique d'au moins 30 % en maison individuelle ou 20% en logement collectif ;
- réaliser au moins deux types de travaux parmi cinq (changement de chaudière, isolation des combles, isolation des murs, changement de production d'eau chaude, isolation des fenêtres).

L'investisseur doit justifier de l'atteinte d'un certain niveau de performance énergétique globale du bien concerné, au minimum l'étiquette E du DPE. Cette justification s'effectue par la fourniture de l'évaluation énergétique indiquant la consommation énergétique avant travaux et celle projetée après travaux² ainsi que par les factures des entreprises ayant réalisé les travaux, mentionnant le lieu des travaux, leur nature ainsi que les caractéristiques et critères de performance requis.

Les travaux d'amélioration doivent représenter au moins 25% du coût total de l'opération et être effectués par une entreprise.

L'achèvement des travaux doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du local ou du logement concerné.

Quelles autres conditions ?

• Des plafonds de loyers calculés en deux étapes.

Premièrement, on retient un niveau fonction de la localisation du bien (zonage ABC, voir l'[arrêté corrigé de classement des communes du 1^{er} août 2014](#), Angers et Poitiers reclassées de B2 en B1 en juillet 2019). Les valeurs applicables aux baux conclus ou renouvelés en métropole en 2021 par m² de surface utile (SU = surface habitable majorée de la moitié des surfaces annexes dans la limite de 8 m² par logement) et par mois s'établissent à :

- 17,55 €/m² en zone A bis ;
- 13,04 €/m² dans le reste de la zone A ;
- 10,51 €/m² en zone B1 ;
- 9,13 €/m² en zones B2 et C.

Ces niveaux peuvent toutefois être réduits par le Préfet de région.

Deuxièmement, afin de favoriser les petites surfaces, on applique au niveau précédent un coefficient de surface égal à 0,7 + (19/SU), avec un maximum de 1,2.

1.Cf. décret n° 2019-232 et arrêté du 26 mars 2019.
2.Certificat établi par un contrôleur technique ou un technicien de la construction.

2.4 INVESTISSEMENT LOCATIF :

RÉDUCTION D'IMPÔT « DENORMANDIE »

Encadré

Exemple de calcul de plafond de loyer

Dans le cas de l'acquisition d'un logement à rénover de 30 m² en zone B2 :

- 1^{ère} étape : le plafond de loyer applicable à la zone B2 est de 9,13 € par m² ;

- 2^{ème} étape : le coefficient de surface étant égal à $0,7+19/30 = 1,33 > 1,2$, il est ramené à 1,2. Le plafond de loyer sera au final de $9,13 \text{ €} * 1,2 = 10,95 \text{ €}$ par m².

Le loyer mensuel ne pourra donc dépasser $30 * 10,95 \text{ €} = 328,50 \text{ €}$.

• **Des plafonds de ressources varient selon la localisation géographique et la composition du foyer.** Valeurs applicables aux baux conclus ou renouvelés en métropole en 2021 (revenu fiscal de référence de l'année N-2).

Composition du foyer	Zone Abis en €	Zone A hors Abis en €	Zone B1 en €	Zones B2 et C en €
Personne seule (PS)	38 377	38 377	31 280	28 152
Couple (C)	57 357	57 357	41 772	37 594
PS ou C + 1 pers. à charge	75 188	68 946	50 233	45 210
PS ou C + 2 pers. à charge	89 769	82 586	60 643	54 579
PS ou C + 3 pers. à charge	106 807	97 766	71 340	64 206
PS ou C + 4 pers. à charge	120 186	110 017	80 399	72 359
Majoration par pers. à charge à partir de la 5 ^{ème}	+13 390	+12 258	+8 969	+8 070

Par exemple, pour un couple salarié avec deux enfants, le revenu net correspondant en 2021* ne doit pas dépasser :

– 8 586 € par mois en zone A bis ;

– 7 899 € par mois en zone A (hors A bis) ;

– 5 800 € par mois en zone B1 ;

– 5 220 € par mois en zones B2 et C.

*sur la base d'une hausse des salaires estimée à 3,3% sur deux ans.

• **Un plafond de prix de revient du logement pris en compte pour le calcul de la réduction d'impôt de 5 500 € par m² de surface habitable.**

Le prix de revient est égal au prix d'acquisition et au prix des travaux majorés des frais (honoraires du notaire...).

• **Un plafond général d'investissement pris en compte de 300 000 € pour deux logements maximum par an en Denormandie et/ou en Pinel.**

Quels avantages ?

• La possibilité de bénéficier d'une réduction d'impôt de 12% sur 6 ans, 18 % sur 9 ans ou 21% sur 12 ans en métropole³ du montant TTC (plafonné) de l'investissement.

La réduction d'impôt s'applique **l'année d'achèvement des travaux ou de l'acquisition du logement rénové.** Elle est imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année, puis sur l'impôt dû au titre de chacune des cinq ou huit années suivantes à raison respectivement de 2 % par an. Pour les années supplémentaires, par période triennale jusqu'à douze ans, l'imputation est de 1 % par an.

Cette réduction d'impôt répartie sur les six, neuf ou douze ans de l'engagement de location s'élève donc à 6 000 € maximum par an (sauf sur 12 ans, avec 3 000 € par an pour les trois dernières années).

• La possibilité de déduire les déficits fonciers (hors intérêts) du revenu global de l'investisseur à hauteur de 10 700 € par an.

Le déficit excédant 10 700 € et/ou issu des intérêts d'emprunt peut être reporté sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

• Le versement possible de l'allocation logement en tiers payant.

• Dès lors que le logement a plus de deux ans, la TVA à 10 %, voire à 5,5 % sur les travaux de rénovation énergétique, s'applique sous réserve des conditions d'application de ces taux.

À quoi s'engage l'investisseur ?

Le propriétaire doit s'engager à louer le logement nu pendant une durée de six, neuf ou douze ans à usage d'habitation principale.

Le locataire doit respecter des plafonds de ressources et peut être un ascendant ou descendant, mais pas un membre du foyer fiscal.

La location doit être effective dans les 12 mois suivant la date d'achèvement des travaux ou la date d'acquisition de l'immeuble. En cas de non-respect de l'engagement, la réduction d'impôt fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle intervient la rupture de l'engagement de location.

3. Les taux de réduction d'impôt sont respectivement de 23%, 29 % et 32% en outre-mer.