



Les infos – Logement de l'ADIL du Finistère

INFO N° 2019/19

FISCALITE / INVESTISSEMENT LOCATIF/DISPOSITIF « DENORMANDIE »

JE VAIS INVESTIR DANS UN LOGEMENT ANCIEN A RENOVER A QUIMPER. J'AI ENTENDU PARLER DU DISPOSITIF « DENORMANDIE » QU'EN EST-T-IL ?

Le dispositif « DENORMANDIE » est une extension du Dispositif « Pinel » aux travaux de rénovation de logement acquis entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2021 dans certaines zones.

Il s'agit d'une réduction d'impôt sur le revenu, ouvert aux bailleurs fiscalement domiciliés en France, qui achètent et rénovent ou, qui achètent à un promoteur qui a rénové.

Il concerne les logements ou « locaux transformés en logement » :

- Situés dans le centre de certaines communes ayant signé une opération de revitalisation du territoire (ORT) ou des communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué ([communes bénéficiaires du plan national « Action cœur de ville »](#)).

La notion de centre étant étendue ici au sens large puisqu'il est fait référence, dans le décret d'application du dispositif, aux « zones de bâti continu de la commune ».

Dans le Finistère, à ce jour, deux communes sont concernées : Quimper et Morlaix

- Qui ont, ou vont faire l'objet de travaux de rénovation représentant au moins 25% du coût total de l'opération.

Les travaux de rénovation s'entendent de tous travaux, à l'exception de ceux portant sur des locaux ou les équipements d'agrément, ayant pour objet la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement des surfaces habitables, la réalisation d'économies d'énergie pour ces surfaces ainsi que la création de surfaces habitables à partir de l'aménagement des surfaces annexes (combles accessibles et garages en habitat individuel)

Le logement, après la réalisation des travaux, devra atteindre un niveau de performance énergétique inférieur au seuil de 331 kWhEP/m²/an (seuil E de l'étiquette énergie logement)

Les travaux doivent soit permettre une amélioration de la performance énergétique du logement d'au moins 30 % (20 % en habitat collectif) ou correspondre à deux types de travaux, au moins, parmi les 5 suivants :

- isolation thermique des toitures
- isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur

- isolation thermique des parois vitrées
- installation ou remplacement de systèmes de chauffage
- installation ou remplacement de systèmes de production d'eau chaude sanitaire.

- Loués en vide pour une durée de 6, 9 ou 12 ans avec un loyer plafonné. Les locataires devront également respecter certains plafonds de ressources en fonction de la composition du ménage.

La réduction d'impôt est calculée sur le coût de l'opération. Le contribuable est soumis à une double limite : deux investissements annuels pour une somme maximale de 300 000 € sur une même année d'imposition.

La réduction d'impôt varie selon la durée de l'engagement :

- 6 ans : 12%
- 9 ans : 18%
- 12 ans : 21%

A noter : les avantages fiscaux liés au dispositif « Denormandie » ne sont pas cumulables avec le dispositif « Cosse ».

Pour en savoir plus : [Dispositif "Denormandie" pour l'investissement locatif dans l'ancien](#)

Sources :

[Décret n° 2019-232 du 26 mars 2019 relatif aux conditions d'application de la réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement locatif prévue au 5° du B du I de l'article 199 novovicies du code général des impôts](#)

[Arrêté du 26 mars 2019 relatif à la liste des communes ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue au 5° du B du I de l'article 199 novovicies du code général des impôts](#)

[Arrêté du 26 mars 2019 relatif à la réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement locatif prévue à l'article 199 novovicies du code général des impôts, pris pour l'application du 3° de l'article 46 AZA octies-0 A de l'annexe III du même code](#)

Information donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des Tribunaux

23, rue Jean Jaurès
29000 QUIMPER

Tél. 02.98.46.37.38
Internet : www.adil29.org

14, bd Gambetta
29200 BREST