

LE DENORMANDIE DANS L'ANCIEN

Un dispositif fiscal à mobiliser à Lesneven et Le Folgoët



La convention cadre « Petites Villes de Demain », ayant valeur de convention d'Opération de Revitalisation du Territoire, a été signée le 15 décembre 2022.

Elle constitue un outil juridique et réglementaire formalisant un projet d'intervention transversal en lien avec le dynamisme des centres-villes (habitat, économie, commerces, équipements, patrimoines, etc.).

En matière d'habitat, elle est créatrice de droits et s'accompagne de mesures pour favoriser la réhabilitation du parc ancien par :

- l'accès prioritaire aux aides de l'ANAH (Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat)
- l'éligibilité au dispositif Denormandie (à ce jour prolongé jusqu'à fin 2026).

LE DENORMANDIE DANS L'ANCIEN,

s'adresse aux propriétaires bailleurs qui :

- achètent un bien immobilier sur Lesneven et Le Folgoët entre le 3 février 2023 et le 31 décembre 2026.
- souhaitent mettre leur bien (logement non meublé loué à titre d'habitation principale) en location longue durée.

L'aide fiscale porte sur l'acquisition et les travaux d'amélioration d'un bien dans le cadre d'un investissement locatif.

L'objectif sur le territoire est de développer une offre locative de logements pour répondre aux besoins de la population et de rénover le patrimoine existant .

Concrètement, ce dispositif prend la forme d'une réduction d'impôt sur le revenu. Elle est accordée sur la totalité de l'opération pour des particuliers achetant un logement ancien à rénover, ou un local à transformer, en usage d'habitation, pour le mettre ensuite en location.

Taux de réduction d'impôt par durée de location :



Exemple : pour l'achat d'un bien de 150 000€ avec 50 000€ de travaux, l'aide est de 42 000€ pour une location de 12 ans, soit 3 500€ de réduction par an. Il ne s'agit pas d'un crédit d'impôt, le solde n'est pas remboursé.

Le dispositif s'adresse aussi bien au particulier qui fait rénover qu'au particulier qui achète à un promoteur ayant fait rénové le bâtiment.

A noter : les travaux doivent être terminés, au plus tard, le 31 décembre de la deuxième année suivant l'acquisition.

LES PLAFONDS DE LOYER

L'application des plafonds à respecter répond aux mêmes règles que celles appliquées en Pinel neuf. De ce fait, les loyers hors charges ne doivent pas être supérieurs au plafond, multiplié par un coefficient correcteur tenant compte de la surface du logement.

Calqués sur ceux du Pinel, le plafond 2023 du loyer mensuel par mètre carré pour le Denormandie en zone C (catégorie du territoire de la CLCL) fixé par l'administration fiscale est le suivant : **9,50€**

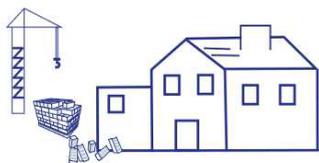
3 CONDITIONS

1

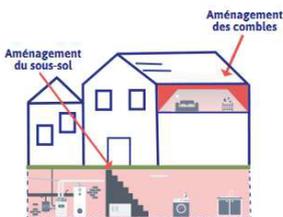


Les travaux doivent représenter **25% du coût total de l'opération**.
Soit, pour l'achat d'un logement de **150 000€**, plus de **50 000€** de travaux.

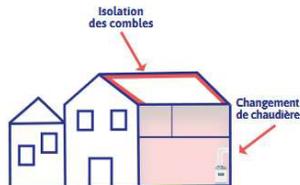
Les travaux éligibles



Tous travaux qui concernent la création de surfaces habitables nouvelles (et annexes)



La modernisation, l'assainissement ou l'aménagement de surfaces habitables (ou annexes)



Les travaux pour réaliser des économies d'énergie

Les travaux doivent respecter l'une des 3 exigences suivantes :

- améliorer de 30% minimum la performance énergétique du logement dans le cas d'un habitat non collectif, 20% dans le cas d'un habitat collectif.
- au moins de 2 types de travaux parmi les postes suivants : isolation des combles ; isolation des murs ; isolation des fenêtres ; changement de chaudière ; changement de production d'eau chaude
- créer de la surface habitable nouvelle

2



Le plafond des dépenses pris en charge est de **300 000€**.

Si le bien est acheté 450 000€ et que 150 000€ de travaux sont effectués, la déduction s'appliquera sur 300 000€ et non sur 600 000€.

3



Les loyers pratiqués sont plafonnés pour mettre sur le marché une offre de logements abordables.

LES PLAFONDS DE RESSOURCES DU LOCATAIRE

Le locataire ne doit pas appartenir au foyer fiscal du propriétaire et son revenu fiscal de référence ne doit pas dépasser les plafonds réglementaires exposés ci-dessous :

Composition du foyer fiscal	Revenus annuels maximum du locataire
Personne seule	28 152€
Couple	37 594€
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	45 210€
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	54 579€
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	64 206€
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	72 359€
Majoration par personne à charge à partir de la 5ème personne	+ 8 070€

source : service-public.fr

COMMENT FAIRE POUR BÉNÉFICIER DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT?

Le dispositif « Denormandie » prend la forme d'une réduction d'impôt sur le revenu. À ce titre, pour en bénéficier, vous devez **déclarer cet investissement locatif au moment de la déclaration annuelle de revenus. La DGFIP peut vous aider dans cette déclaration.**

- Dans le cadre d'une *déclaration en ligne*, vous devez cocher la case « Investissements locatifs » dans la rubrique « Charges ».
- Dans le cadre d'une *déclaration papier*, il faut inscrire le prix de revient de l'investissement locatif « Denormandie » que vous avez réalisé sur votre *déclaration de revenus complémentaire 2042 C*, dans la case correspondant à la durée de votre engagement de location. Vous devez également renseigner les parties consacrées au dispositif « Denormandie » de la *déclaration 2044 EB*, notamment pour indiquer la durée d'engagement de location choisie (6, 9 ans ou 12 ans).

Dans tous les cas, vous devrez joindre une copie de votre bail, l'avis d'imposition du locataire du logement et une note récapitulant les travaux réalisés et leur montant.