

Rénovation d'un logement ancien : tout savoir sur la réduction d'impôt « Denormandie »

<

LECTURE : 5 MINUTES

Par [Bercy Infos](#) , le 31/05/2024 - [Aides et crédits d'impôt Investissements immobiliers](#)

Vous envisagez de réaliser un investissement immobilier dans l'ancien ? Vous pouvez bénéficier, sous certaines conditions, d'une réduction d'impôt sur le revenu dans le cadre du dispositif « Denormandie ». On vous explique.

Ce qui change en 2024

Alors qu'il était amené à prendre fin en 2023, le dispositif « Denormandie » est **prorogé jusqu'au 31 décembre 2026** par

<

la [loi de finances pour 2024](#).

<

Depuis, [l'article 42 de loi du 9 avril 2024](#) a prolongé ce dispositif jusqu'au **31 décembre 2027** et l'a étendu aux investissements réalisés à compter du **11 avril 2024** dans des copropriétés en grande difficulté financière ou incluses dans le périmètre d'une opération de requalification des copropriétés dégradées.

Le dispositif « Denormandie », qu'est-ce que c'est ?

Le dispositif « Denormandie » est une **aide fiscale accordée dans le cadre d'un investissement locatif**. Il est destiné à encourager la rénovation de logements anciens.

Ce dispositif prend la forme d'une réduction d'**impôt sur le revenu** accordée aux particuliers achetant un **logement** à rénover dans **certaines zones**, pour le mettre ensuite en **location**.

<

[L'article 199 novovicies](#) du code général des impôts fixe les conditions d'application de cette réduction d'impôt.

Sont concernés les logements acquis entre le **1^{er} janvier 2019** et le **31 décembre 2027**.

Quelles sont les communes où il est possible de bénéficier du dispositif « Denormandie » ?

Pour bénéficier de ce dispositif, il faut que le logement soit situé dans l'une des communes suivantes :

<

- une commune concernée par le plan national [« Action cœur de ville »](#) ,

<

- une commune ayant signé une **convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT)** ,
- une commune dont le **besoin de réhabilitation de l'habitat est particulièrement marqué** .

Notez que, **depuis le 11 avril 2024**, le dispositif est étendu aux **investissements réalisés dans des copropriétés en difficulté** (**voir l'article 42 de la loi du 9 avril 2024**).

À savoir

Découvrez dans quelle zone se situe votre logement en renseignant sa ville ou son code postal grâce au **simulateur**

conçu à cet effet **sur le site service-public.fr** .

Vous pouvez aussi consulter la **carte des communes** éligibles au dispositif « Denormandie ».

Vérifiez si votre investissement relève de ce dispositif < |

Quelles sont les conditions pour bénéficier de cette réduction d'impôt ?

En plus du critère lié à la **localisation de votre logement**, il est nécessaire de remplir plusieurs conditions pour en bénéficier :

Les conditions liées au logement à rénover

- Le logement concerné doit être un **logement ancien** faisant l'objet de travaux d'amélioration, ou un **local transformé en usage d'habitation**.
- Le logement concerné doit être un **logement non meublé** devant être **loué** comme **habitation principale** pendant **six, neuf ou douze ans**.
- Une fois le logement rénové selon les critères éligibles (voir paragraphe suivant) le **loyer mensuel hors charges ne doit pas dépasser les plafonds suivants** :

Plafonds de loyer mensuel, par m², hors charges, pour les baux conclus en métropole*

Localisation du logement	2023	2024
Zone A bis	18,25 €	18,89 €
Zone A	13,57 €	14,03 €
Zone B1	10,93 €	11,31 €
Zone B2 (sur agrément)	9,50 €	9,83 €

<

(Source : **service-public.fr**)

<

*Pour connaître les plafonds applicables Outre-mer, rendez-vous sur le site [service-public.fr](https://www.service-public.fr)

Les conditions liées aux travaux à réaliser

Les travaux doivent représenter **au moins 25 % du coût total de l'opération**.

Pour bénéficier de cette réduction d'impôt, vous devez réaliser l'un des travaux suivants :

- travaux améliorant la performance énergétique du logement d'au moins **20 à 30 %** selon la nature du logement ([arrêté du 26 mars 2019](#)),
- au moins deux types de travaux parmi le **changement de chaudière**, **l'isolation de la toiture**, **l'isolation des murs**, le **changement de production d'eau chaude**, **l'isolation des fenêtres**,
- **création de surface habitable nouvelle** (par exemple : balcon, terrasse ou garage).

Il faut noter également que les travaux doivent être terminés au plus tard le **31 décembre de la deuxième année suivant l'acquisition**.

À savoir

Pour les travaux engagés pour améliorer la performance énergétique du logement, il est fortement recommandé de les faire réaliser par un professionnel certifié **Reconnu garant pour l'environnement (RGE)**.

Les conditions liées au(x) locataire(s) du logement

Une fois les travaux réalisés, il est nécessaire de respecter les conditions liées au(x) locataire(s) du logement.

Le **locataire ne doit pas appartenir à votre foyer fiscal** et son **revenu fiscal de référence ne doit pas dépasser les plafonds réglementaires de ressources annuelles**.

[Consultez les plafonds en vigueur < |](#)

Quel est le montant de la réduction d'impôt « Denormandie » ?

Le calcul de la réduction d'impôt « Denormandie » s'opère à partir du **prix de revient net du logement**. Ce prix comprend l'ensemble des sommes débloquées pour acquérir le bien, y compris les dépenses de rénovation.

L'avantage fiscal est **étalé sur la durée de location**. Son montant est calculé en appliquant au prix net de revient du logement un pourcentage variant en fonction de la durée de location (pour les logements situés en métropole) :

- **pour une période de location de six ans** : la réduction d'impôt s'élève à **12 %** du prix du bien,
- **pour une période de location de neuf ans** : la réduction d'impôt s'élève à **18 %** du prix du bien,
- **pour une période de location de douze ans** : la réduction d'impôt s'élève à **21 %** du prix du bien.

À savoir

La réduction d'impôt « Denormandie » est plafonnée à un investissement maximum de **300 000 euros** (et de **5 500 m²** de surface habitable).

Si vous achetez un logement plus cher, la fraction dépassant ce montant ne sera pas prise en compte dans la base de calcul de votre réduction d'impôt.

Vous devez aussi prendre en compte le **plafonnement global des avantages fiscaux**.

Comment faire pour bénéficier de cette 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**.

Dans le cadre d'une **déclaration en ligne**, vous devez cocher la case « Investissements locatifs » dans la rubrique « Charges ».

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**.

[Consultez la brochure pratique 2024 des impôts pour en savoir plus < |](#)

À savoir

Le dispositif « Denormandie » n'est **pas cumulable avec les autres dispositifs d'investissement locatif**, tels que **Pinel** ou **Loc'Avantages**.

Ces contenus peuvent aussi vous intéresser

- Investissements locatifs : tout savoir sur la réduction d'impôt « Pinel »
- Rénovation énergétique : les aides auxquelles vous pouvez prétendre
- Loc'Avantages : louez abordable et bénéficiez d'une réduction d'impôt

En savoir plus sur le dispositif Denormandie

- [Impôt sur le revenu - Investissement locatif dans l'ancien Loi Denormandie \(réduction d'impôt\)](#) sur le site [service-public.fr](#)
- [Qu'est-ce que le dispositif Denormandie d'investissement locatif ?](#) sur le site du [Cedef](#)

Ce que dit la loi

- [Article 199 novovicies](#) du code général des impôts
- [Article 72](#) de la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024
- [Article 42 de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024](#) visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement
- [Réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire - Dispositif « Denormandie ancien »](#)

- [Conditions d'application](#) (bulletin officiel des Finances publiques)

Thématiques : [Aides et crédits d'impôt](#) | [Investissements immobiliers](#)

Ce sujet vous intéresse ? Chaque mardi avec la lettre Bercy infos Particuliers, ne manquez aucune info pratique sur vos droits et obligations en matière de fiscalité, épargne, consommation ...

Je m'abonne à Bercy infos Particuliers

exemple : nom.prenom@domaine.com

Je m'abonne

Je consens à ce que mon adresse email soit utilisée afin de recevoir les lettres de Bercy infos. [Consulter notre politique de confidentialité](#)