

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

Par **Bercy Infos** < <https://economie.gouv.fr/entreprises/bercy-infos-qui-sommes-nous> >, le 23/05/2023 - **Aides et crédits d'impôt Investissements immobiliers Économies d'énergie** LECTURE : 5 MINUTES

Vous envisagez d'investir dans l'ancien ? Vous pouvez bénéficier sous certaines conditions d'une réduction d'impôt sur le revenu dans le cadre du dispositif « Denormandie ». Explications.

## 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.

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

La réduction d'impôt concerne les opérations réalisées **entre le 28 mars 2019 et le 31 décembre 2025**.

## 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 située en **zone « coeur de ville »** < <https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/action-coeur-de-ville-42> >
- ▶ une commune ayant passé une **convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT)** < <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/operation-de-revitalisation-de-territoire-ort> >
- ▶ une commune dont le besoin de réhabilitation de l'habitat est important.

### À savoir

Un simulateur élaboré par service-public permet de déterminer si la ville dans laquelle se situe votre logement relève du dispositif « Denormandie ».

**Vérifiez si votre ville relève du dispositif Denormandie** < <https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/Zone-Denormandie> >

## Qui peut bénéficier de la réduction d'impôt « Denormandie » ?

En plus du critère lié à la **localisation de votre logement** (voir paragraphe précédent), 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** sur une longue période, 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 m<sup>2</sup>, hors charges, pour les baux conclus en métropole

Localisation du logement	2021	2022
Zone A bis	17,55 €	17,62 €
Zone A	13,04 €	13,09 €
Zone B1	10,51 €	10,55 €
Zone B2 (sur agrément)	9,13 €	9,17 €

(Source : [service-public.fr < https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35011>](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35011))

\* Pour connaître les plafonds applicables en Outre-mer, rendez-vous sur le site [service-public.fr < https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35011>](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35011)

### Les conditions liées aux travaux à réaliser

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

Pour bénéficier de ce crédit d'impôt, vous devez réaliser au moins l'un des travaux suivants :

- ▶ travaux améliorant la performance énergétique du logement de **20 % au moins** (30 % au moins pour les logements individuels)
- ▶ au moins deux types de travaux parmi le **changement de chaudière**, l'**isolation des combles**, 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 le 31 décembre de la deuxième année suivant l'acquisition au plus tard.

#### 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 exposés ci-dessous :

Ressources annuelles maximum du locataire (revenu fiscal de référence de 2020) en fonction de la zone géographique - Bail conclu en 2022 - Métropole

Composition du foyer fiscal	A bis	Reste de la zone A	B1	B2 et C
Personne seule	39 363 €	39 363 €	32 084 €	28 876 €
Couple	58 831 €	58 831 €	42 846 €	38 560 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	77 120 €	60 718 €	51 524 €	46 372 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	92 076 €	84 708 €	62 202 €	55 982 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	109 552 €	100 279 €	73 173 €	65 856 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	123 275 €	112 844 €	82 465 €	74 219 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 <sup>ème</sup> personne	+ 13 734 €	+ 12 573 €	+ 9 200 €	+ 8 277 €

(Source : [service-public.fr < https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35011>](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35011))

\* Pour connaître les plafonds applicables en Outre-mer, rendez-vous sur le site [service-public.fr < https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35011>](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35011)

À savoir

Vous ne savez pas dans quelle zone se situe votre logement ? Découvrez-le en renseignant votre ville ou code postal sur le simulateur conçu à cet effet sur le site [service-public.fr](https://www.service-public.fr).

**[Accédez au simulateur < http://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc>](http://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc)**

## 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 du logement :

- ▶ **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.

**Exemple :**

L'avantage fiscal se calculant sur le prix total de l'achat (travaux compris), si vous achetez un bien d'un montant de 160 000 €, auquel s'ajoutent des dépenses de rénovation parmi les dépenses éligibles d'un montant de 40 000 €, et que vous louez sur une période de 12 ans, vous bénéficiez d'un avantage fiscal de 42 000 € (21 % de 200 000), soit 3 500 € de réduction d'impôt sur le revenu par an.

À savoir

La réduction d'impôt « Denormandie » est plafonnée à un investissement maximum de **300 000 €** (et de **5 500 m<sup>2</sup>** 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.

## Comment faire pour bénéficier de la réduction d'impôt « Denormandie » ?

Comme mentionné plus haut, 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 le cadre d'une **déclaration papier**, il vous faut inscrire le prix de revient de l'investissement locatif « Denormandie » que vous avez réalisé sur votre **déclaration de revenus complémentaire 2042-C** < [https://www.impots.gouv.fr/sites/default/files/formulaires/2042/2023/2042\\_4318.pdf?v=1684845071](https://www.impots.gouv.fr/sites/default/files/formulaires/2042/2023/2042_4318.pdf?v=1684845071)>, dans la case correspondant à la durée de votre engagement de location. Vous devez également remplir les parties consacrées au dispositif « Denormandie » de la **déclaration 2044-EB** < <https://www.impots.gouv.fr/formulaire/2044/declaration-des-revenus-fonciers>>, notamment pour renseigner la durée d'engagement de location choisie (six, neuf ou douze 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**.

**Consultez la brochure pratique 2023 des impôts pour en savoir plus** < <https://www.impots.gouv.fr/www2/fichiers/docume>

## Ces contenus peuvent aussi vous intéresser

Investissements locatifs : tout savoir sur la réduction d'impôt « Pinel »

Rénovation énergétique : les aides auxquelles vous pouvez prétendre

MaPrimeRénov' : la prime pour la rénovation énergétique

## En savoir plus sur le dispositif Denormandie

Loi Denormandie : réduction d'impôt pour investissement locatif dans l'ancien < <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35011>> sur le site *service-public.fr*

Réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire - Dispositif « Denormandie ancien » - Conditions d'application < <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/11939-PGP.html/identifiant%3DBOI-IR-RICI-365-20-20200827>> sur le site du *BOFIP*

Qu'est-ce que le dispositif Denormandie d'investissement locatif ? sur le site du *Cedef*

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

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 ...

Partager la page   