



Dispositif DENORMANDIE PATRIMONIAL

Réduction d'impôts sur le montant de l'investissement

Cette réduction fiscale entre dans le plafonnement des niches fiscales de 10 000€ par an.



RÉDUCTION ALLANT JUSQU'À DE 21% SUR LE MONTANT DU FONCIER ET DES TRAVAUX

Définition

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.

Sont concernés par ce dispositif les logements acquis entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2026.

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient d'au plus deux logements, retenu dans la limite d'un plafond par mètre carré de surface habitable fixé par décret et sans pouvoir dépasser la limite de 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition.

Le taux de la réduction d'impôt est fixé à :

- 12% pour une période de location de 6 ans
- 18% pour une période de location de 9 ans
- 21% pour une période de location de 12 ans

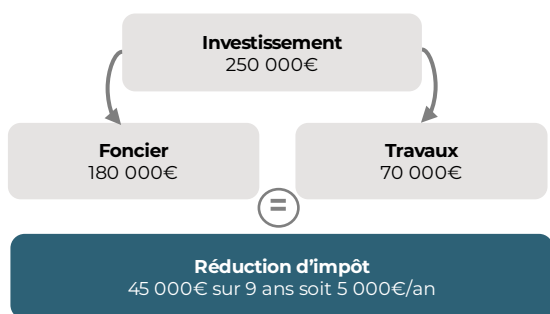
Le plafond par m² défiscalisable est de 5500 €.

Les conditions particulières

Pour bénéficier du dispositif, vous devez respecter certaines conditions :

- Acquérir un bien immobilier ancien situé dans l'une des 222 communes bénéficiaires du mis en place par le gouvernement.
- Louer ce bien pendant 6 ans minimum en résidence principale du locataire, nu, non meublé.
- Respecter un plafond de loyers en fonction de zones géographiques.
- Respecter un plafond de ressources du locataire en fonction de zones géographiques.
- Effectuer des travaux représentant au moins 25% du coût de l'opération et dans une limite maximale de 300 000€.
- L'achèvement du logement doit intervenir dans les 30 mois qui suivent la date de la déclaration d'ouverture de chantier, dans le cas d'un logement acquis en l'état futur d'achèvement.

EXEMPLE D'INVESTISSEMENT



QUE SE PASSE-T-IL APRES 9 ANS ?

En loi Denormandie et après les neuf premières années de location, vous avez la possibilité de récupérer votre logement pour un usage personnel, de le revendre ou encore de le louer avec des loyers déplafonnés. Vous entrez dans le régime de droit commun.

Cependant, vous pouvez bénéficier d'abattement sur les loyers de 30 à 70% si vous louer votre appartement avec des plafonds de loyers bien inférieurs au marché et passer des accords avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).