



PRÉSENTATION DU DISPOSITIF DENORMANDIE

Article réalisé avec Maître Grégory Denoyelle, Notaire associé



Issu de la Loi de Finances 2019, le dispositif Denormandie constitue la nouveauté majeure en matière d'optimisation de l'investissement immobilier à destination des particuliers, incitant les investisseurs à rénover des logements dégradés, en contrepartie d'un avantage fiscal.

L'idée est de moderniser le parc de certaines communes de taille moyenne, et s'inscrit dans le cadre du plan Action cœur de ville.

La Loi Denormandie assouplit les conditions de la Loi Pinel ancien dans les zones concernées, en exonérant une partie des travaux de rénovation d'immeuble à usage d'habitation ou de transformation en logement.

LES CONDITIONS À RESPECTER

Il est nécessaire d'acquérir entre le 1^{er} Janvier 2019 et le 31 Décembre 2021 un logement ancien ou un local affecté à un autre usage destiné à être transformé en logement ;

Ce bien doit être situé dans une commune faisant partie d'une liste clairement énoncée de 222 villes ;

Le coût des travaux, facturés par entreprise, doit représenter 25% au minimum du montant total de l'opération ;

Le montant maximum pris en compte pour l'investissement réalisé est de 300 000 € pour au plus 2 logements, avec un prix au m² plafonné à 5 500 €.

UN AVANTAGE FISCAL

Une fois les travaux réalisés, le bien doit être proposé à la location nue. Comme pour la loi Pinel l'investisseur/contribuable a droit à une réduction d'impôt pouvant s'échelonner, selon la durée du bail (6, 9 ou 12 ans), de 12 à 21% du total de l'opération (cumul du prix d'achat et des travaux).

LES ATOUTS DU DISPOSITIF

Le dispositif Denormandie est simple, compréhensible et peu contraignant au regard du dispositif Pinel ancien. Les travaux de rénovation peuvent par ailleurs bénéficier du taux réduit de TVA à 10%. Il faut toutefois réaliser un « bouquet » de travaux de deux actes et choisir parmi l'isolation des combles, des murs et des fenêtres, le changement du système de production d'eau chaude et de chaudière. Si les travaux ne rentrent pas dans cette sélection, le contribuable a l'obligation d'améliorer de 30% la performance énergétique du logement.

LA LOI DENORMANDIE ET SES LIMITES

Ce dispositif est limité à quelques villes moyennes de France et comme pour le régime Pinel, les ressources du locataire sont encadrées et le plafonnement des loyers pratiqué. Les travaux doivent obligatoirement être réalisés par un artisan certifié RGE (Reconnu Garant de l'Environnement). Il faut donc choisir entre la réduction issue du régime Denormandie ou une déduction classique des travaux effectués des revenus fonciers. Les contribuables fortement imposés et disposant par ailleurs de revenus fonciers importants n'ont peut-être pas intérêt à adopter ce régime Denormandie.

LES VILLES DU NORD-PAS-DE-CALAIS CONCERNÉES :

Arras, Béthune, Bruay La Buissonnière, Boulogne-sur-Mer, Calais, Cambrai, Denain, Douai, Dunkerque, Lens-Lievin, Maubeuge, Saint-Omer, Valenciennes



PACS, MARIAGE, DONATION, DIVORCE,
DÉPENDANCE, SUCCESSION, INTERNATIONAL,
STATUTS, SOCIÉTÉS, TRANSMISSION, BAUX,
CESSION, VENTE, NÉGOCIATION...



Nous vous accueillons sur lereflexenotaire.fr