

- Travaux améliorant la performance énergétique du logement d'au moins 20 % en copropriété (**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...)



Les travaux doivent être terminés au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant l'acquisition !



Des taux réduits de TVA pour les travaux éligibles au dispositif Denormandie

Pour les travaux d'amélioration, transformation, aménagement ou entretien du logement, la TVA réduite passe à 10 %.

Les travaux d'amélioration énergétique du logement peuvent bénéficier d'une TVA à 5,5 %.

QUELLES CONDITIONS LIEES AUX LOCATAIRES DU LOGEMENT ?

- Le locataire peut être un ascendant ou un descendant mais ne doit pas appartenir à votre foyer fiscal.
- Le revenu fiscal de référence du locataire ne doit pas dépasser les plafonds réglementaires exposés ci-dessous :

Composition du foyer fiscal	Ressources annuelles maximum (revenu fiscal de référence 2019)
Personne seule	28 152€
Couple	37 594€
+ 1 personne à charge	45 210€
+ 2 personnes à charge	54 579€
+ 3 personnes à charge	64 206€
+ 4 personnes à charge	72 359€
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 8 070€

Isabelle Lagautrière – Chef de Projet Petites Villes de demain »
Communauté de Communes Sauldre et Sologne
isabelle.lagautriere@sauldre-sologne.fr

<https://www.economie.gouv.fr/particuliers/reduction-impot-denormandie#>



LE DISPOSITIF DENORMANDIE

**UNE AIDE FISCALE DANS VOTRE COMMUNE
JUSQU'AU 31 DÉCEMBRE 2023**

LE DISPOSITIF DENORMANDIE, QU'EST-CE QUE C'EST ?

Le dispositif Denormandie est une réduction d'impôts accordée aux investisseurs qui achètent et rénovent un bien dans le but de le mettre en location.

SOUS QUELLES CONDITIONS ?

- Acheter un bien à rénover dans la commune
- Engager des travaux de rénovation (minimum 25 % du coût total de l'opération)
- Le mettre en location pour une durée de 6, 9 ou 12 ans.

Ce dispositif est en place sur les communes d'Aubigny -sur-Nère, Argent sur Sauldre, La Chapelle d'Angillon et Nançay.

QUEL EST LE MONTANT DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT DENORMANDIE ?

Le calcul de la réduction d'impôt 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 un pourcentage qui varie selon la durée de location du logement :

- Pour une période de location de **6 ans** : la réduction d'impôt s'élève à **12 % du prix du bien.**
- Pour une période de location de **9 ans** : la réduction d'impôt s'élève à **18 % du prix du bien.**
- Pour une période de location de **12 ans** : la réduction d'impôt s'élève à **21 % du prix du bien.**

EXEMPLE

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 €.

Vous louez sur une période de 12 ans :
Vous bénéficiez d'un avantage fiscal de 33 600 € (21 % de 160 000) soit 2 800 € de réduction d'impôt sur le revenu par an pendant 12 ans (source : ecologie.gouv.fr)



La réduction d'impôt Denormandie est **plafonnée à un investissement maximum de 300 000 €** (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.

QUELS CRITÈRES LE LOGEMENT DOIT- IL RESPECTER ?

- Le Logement doit être un logement ancien, faisant l'objet de travaux d'amélioration ou un local transformé en usage d'habitation.
- Le Logement doit être loué non meublé, comme habitation principale sur une période de 6, 9 ou 12 ans.
- Une fois le logement rénové, le loyer mensuel ne doit pas dépasser, charges non comprises, le prix de 9.13 €/m² (ref. Zone B2 et C - montant 2021)

La Zone B2-C correspond aux Communes d'Aubigny-sur-Nère, Argent-sur-Sauldre, La Chapelle d'Angillon et Nançay.

LES BARÈMES CHANGENT CHAQUE ANNÉE EN MARS

Pour déterminer le plafond du loyer, il faudra déterminer sans erreur la surface habitable, puis y ajouter le coefficient multiplicateur $0.7 + 19 / \text{surface du bien}$.

Ex : Mr X loue un bien de 40 m² en zone B2 / C De Normandie. Combien peut-il louer au maximum?

- 1) le coefficient est de $0.7 + 19 / 40 = 1.175$
- 2) le loyer maximum est calculé avec le tableau précédent en appliquant le coefficient : $40 * 9.13 * 1.175 = 429.11 \text{ €}$.

Il est conseillé, pour déterminer le montant du loyer sans erreur, de faire appel à un professionnel de l'immobilier !

QUELLES CONDITIONS POUR LES TRAVAUX A RÉALISER ?

LES TRAVAUX DOIVENT REPRÉSENTER 25% DU COÛT TOTAL DE L'OPÉRATION (ET NON 25% DU PRIX D'ACHAT) !

EXEMPLE

Mr X achète un bien 120 000 € avec 30 000 € de travaux. Le prix de revient est de $120\,000 + 30\,000 = 150\,000 \text{ €}$. Les travaux doivent représenter 25% du coût total de l'opération, soit $150\,000 * 25\% = 37\,500 \text{ €}$.

Il faudrait 37 500 € de travaux et non 30 000 € : **Ce bien immobilier n'est pas éligible au Denormandie.**

Vous déterminerez aisément le montant des travaux nécessaires pour être éligible avec la formule suivante : $\text{Travaux nécessaires} = \text{Prix d'achat du bien} / 3$:

Mr X achète un bien immobilier 200 000 €. Il doit donc faire au minimum $200\,000 / 3$ soit 66 666 € de travaux pour être éligible au dispositif. Le coût total de l'opération est de : $200\,000 + 66\,666 = 266\,666 \text{ €}$. Vérifions que les travaux représentent bien 25% du cout total de l'opération : $266\,666 * 25\% = 66\,666 \text{ €}$. **On retrouve bien nos travaux !**

Pour bénéficier du crédit d'impôt, **au moins l'un des travaux suivant devra être réalisé par un professionnel certifié RGE (Reconnu Garant pour l'Environnement):**