

L'ESSENTIEL DU DISPOSITIF DENORMANDIE

En application de la loi de finances 2019, un décret et deux arrêtés fixent les contours du dispositif fiscal « Denormandie ».

A) Conditions liées au territoire :

Le dispositif s'applique aux 222 villes retenues au plan Action Cœur de Ville et aux villes, non retenues au plan mais ayant signé une convention d'opération de revitalisation du territoire (ORT). Le centre de ces communes est concerné défini comme « zones de bâti continu de la commune ».

B) Conditions liées au logement

Le logement doit être destiné à la location, loué vide au titre de résidence principale, et avoir été acquis entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2021. Les locaux autres qu'habitation acquis pendant cette période et transformés en logements sont aussi éligibles.

C) Conditions liées aux travaux

La performance énergétique peut être atteinte :

- Soit par des travaux d'amélioration (modernisation, assainissement, aménagement, création de surface habitable dans des annexes, économies d'énergie) ayant pour effet de réduire la consommation d'énergie. Le montant des travaux doit être d'au moins 25% du montant total de l'opération (sauf travaux d'embellissement). Le logement, après travaux, doit respecter les normes de décence et réduire la consommation énergétique.

- Soit par un bouquet d'au moins deux travaux choisis dans la liste ci-après et qui respectent les performances indiquées dans l'arrêté du 3 mai 2007 complété le 22 mars 2017, arrêté relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants :

- a) Les travaux d'isolation thermique des toitures
- b) Les travaux d'isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur
- c) Les travaux d'isolation thermique des parois vitrées
- d) Les travaux d'installation ou de remplacement de systèmes de chauffage
- e) Les travaux d'installation ou de remplacement de systèmes de production d'eau chaude sanitaire

La réduction de consommation d'énergie doit être d'au moins 30% pour les maisons individuelles et de 20% pour les logements en immeuble collectif. Dans tous les cas la nouvelle consommation doit être inférieure à 331Kwh/m²/an (chauffage + eau chaude sanitaire + refroidissement).

D) Conditions liées à la location

Le logement peut être loué à sa famille à condition que le locataire ne soit pas rattaché au foyer fiscal du contribuable. Le loyer est plafonné (loyer « intermédiaire ») et le locataire doit répondre à des conditions de ressources. Le logement doit être loué au moins 6 années.

E) L'avantage fiscal

Pour obtenir l'avantage fiscal il convient de fournir une évaluation énergétique avant et après travaux, établie selon une méthode de calcul conventionnel satisfaisant les dispositions de l'arrêté du 15 septembre 2006, et les factures des entreprises ayant effectué les travaux.

Comme pour le « Pinel », l'avantage fiscal est de 2% par an du montant de l'opération (plafonné à 300 000 €) pour les 6 ou 9 premières années puis de 1% pour les trois années suivantes. Ainsi l'avantage fiscal peut être de 12, 18 ou 21%.

L'avantage fiscal « Denormandie » n'est pas cumulable avec les subventions de l'Anah ni, bien entendu, avec l'avantage fiscal « Malraux ». Il entre dans le plafond de 10 000 € des niches fiscales.

Textes de référence :

Article 199 novovicies du code général des impôts

Décret n°2019-232 du 26 mars 2019 relatif aux conditions d'application de la réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement locatif prévue au 5° du B du I de l'article 199 novovicies du Code général des impôts ;

Arrêté du 26 mars 2019 relatif à la réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement locatif prévue à l'article 199 novovicies du Code général des impôts, pris pour l'application du 3° de l'article 46 AZA octies-0 A de l'annexe III du même code ;

Arrêté du 26 mars 2019 relatif à la liste des communes ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue au 5° du B du I de l'article 199 novovicies du Code général des impôts.

Jacky Cruchon

Consultant urbanisme et patrimoine