

Le dispositif d'incitation fiscale « Denormandie » permet aux contribuables investisseurs, non soumis à l'impôt sur les sociétés (*bailleurs personnes physiques*) de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu, accordée pour l'achat de logement à rénover sur un territoire déterminé.

Il s'applique aux **opérations réalisées entre le 1/1/2019 et le 31/12/2023** et a pour objectif de promouvoir l'achat et l'amélioration des logements anciens dans certaines villes (*en déclin démographique, avec un parc de logements anciens dégradés...*).

Quels sont les investissements concernés ?

Dans le Tarn, sont concernées les communes de Castres, Albi et Mazamet au titre du programme « Action Cœur de Ville ».

Sont également concernés, les investissements réalisés dans le cadre du Programme « Petite Ville de Demain », dès signature de la convention « ORT » (Opération de Revitalisation Territoriale).



Il complète le **dispositif Pinel** existant. Pour rappel, le dispositif « Pinel », permet une réduction d'impôt sur le revenu pour certains investissements locatifs (*achat logement neuf, construction, transformation de locaux en logements ...*), réalisés entre le 1/9/2014 et le 31/12/2024 dans les zones tendues (A, A bis et B1) et dans les communes couvertes par un contrat de redynamisation de site de défense actif. Le bailleur s'engage à louer le bien pendant 6 ans minimum en respectant des plafonds de loyers et de ressources pour les locataires.

Le Tarn n'est pas éligible à ce dispositif, seul le Denormandie peut s'appliquer.

L'investisseur doit :

- ↳ Acheter un logement ou un local à transformer en logement (*bureaux, hangar...*), dans les territoires où les besoins sont identifiés, « Cœur de ville » ou ORT.
- ↳ Effectuer des travaux, facturés par une entreprise, représentant 25 % du coût total de l'opération (*travaux + prix d'acquisition + honoraires de notaire + commissions versées aux intermédiaires + droits d'enregistrement + taxe de publicité foncière*). Ces travaux doivent :
 - soit améliorer la performance énergétique du logement d'au moins 30 % (*a minima étiquette énergétique E après travaux*) ;
 - soit correspondre à 2 des 5 types de travaux éligibles :
 - isolation de la toiture,
 - isolation des murs extérieurs,
 - isolation des parois vitrées donnant sur l'extérieur,
 - système de chauffage,
 - système de production d'eau chaude sanitaire.

Exemple : pour l'achat d'un logement à 150 000 € (coût total de l'opération), le montant des travaux doit être supérieur ou égal à 37 500 €.

- ↳ Mettre le bien en location, non meublée, pendant 6, 9 ou 12 ans à un loyer plafonné. Le bailleur bénéficie d'une réduction d'impôt calculée sur la totalité de l'opération. Cette réduction varie de 12 à 21 % en fonction de la durée de la mise en location du bien :
 - 6 ans la réduction est de 12 %,
 - 18 % pour un bien loué 9 ans,
 - 21 % pour un bien loué 12 ans.

Le plafond des dépenses pris en charge est de 300 000 € ou 5 500 € / m².

Exemple : si le bien est acheté 450 000 €, que 150 000 € de travaux sont effectués, la déduction s'applique sur 300 000 €, et non sur 600 000 €.

Quels sont les travaux concernés ?

Les travaux (*équipement et pose*) doivent être réalisés par une entreprise Reconnue Garante de l'Environnement (*RGE*). Ils ne peuvent être réalisés directement par le propriétaire.

Les travaux éligibles sont les mêmes que ceux applicables au prêt à taux 0 % dans l'ancien : travaux d'amélioration ayant pour objet la création de surfaces habitables nouvelles ou annexes, la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement des surfaces habitables ou annexes ainsi que les travaux destinés à réaliser des économies d'énergie.

Quelles sont les conditions de location pour le bailleur ?

Le propriétaire bailleur s'engage à louer le logement, non meublé, pendant 6 ans minimum, en respectant plafonds de loyers et de ressources pour les locataires.

Il est possible de cumuler ce dispositif avec le conventionnement ANAH et les dispositifs d'Action Logement relatifs au programme « Action Cœur de Ville ».

Plafonds de loyers au m² dans le Tarn en 2022

Zones B2 et C (applicables dans le Tarn)	9,17 €
--	---------------

Exemple : pour un logement d'une surface habitable de 100 m² le plafond de loyer applicable sera de 917 €.

Plafonds de ressources 2022 - applicables dans le Tarn

Composition du foyer locataire	Zones B2 - C (applicables dans le Tarn)
<i>Personne seule</i>	28 876 €
<i>Couple</i>	38 560 €
<i>Personne seule ou couple ayant 1 pers. à charge</i>	46 372 €
<i>Personne seule ou couple ayant 2 pers. à charge</i>	55 982 €
<i>Personne seule ou couple ayant 3 pers. à charge</i>	65 856 €
<i>Personne seule ou couple ayant 4 pers. à charge</i>	74 219 €
<i>Majoration par personne à charge supplémentaire</i>	+ 8 277 €