

Dispositif fiscal « Denormandie » : Création d'un nouveau dispositif en faveur de la rénovation

Avril 2019

Afin de répondre à la dégradation du parc privé, et dans le prolongement du PNRQAD et du programme "Initiative copropriétés", centrés sur la rénovation de l'habitat dégradé d'une part, et la revitalisation des cœurs de ville d'autre-part (programme Action cœur de ville), l'article 226 de la loi de finances pour 2019 crée un dispositif d'incitation fiscale aux travaux de rénovation dans les centres villes. Sont visés :

- ⇒ les logements situés dans le **centre des communes signataires d'une convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)** ;
- ⇒ les logements situés dans le **centre des communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué** (notamment communes ayant fait l'objet d'une convention Action cœur de ville).

Ce dispositif dans le Tarn concerne tout d'abord les programmes « Action cœur de ville » d'Albi, Castres et Mazamet. Par ailleurs, dans le cadre d'une Opération de Revitalisation Territoriale (ORT), d'autres secteurs pourraient voir le jour, sur engagement des collectivités locales.

OPÉRATIONS VISÉES

Ce dispositif est ouvert aux acquisitions de logement réalisées entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2021. Le montant de l'investissement est plafonné à 300 000 €. Ce montant comprend le prix d'acquisition du local augmenté du prix des travaux.

En ce qui concerne les travaux, s'ils sont réalisés à l'initiative de l'acquéreur, leur achèvement doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la 2^{ème} année qui suit celle de l'acquisition du logement. Pour les logements qui ont fait l'objet des travaux avant l'acquisition, ils ne doivent pas avoir été utilisés ou occupés à quelque titre que ce soit depuis l'achèvement des travaux.

- ⇒ Ne vise ni la construction neuve ni la remise à neuf totale d'un logement (possible toutefois). La transformation de bureaux en logements est possible.
- ⇒ Opérations de rénovation de logements (avant ou après l'investissement).

TRAVAUX ET PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

- ⇒ Les travaux doivent représenter **25 % du coût total** de l'opération :
Si l'investissement concerne l'acquisition d'un logement de 120 000 € avant travaux, le montant des travaux doit être de 40 000 € : Coût total de l'opération = 160 000 € dont 25 % de travaux.
- ⇒ Travaux, sauf ceux portant sur des locaux ou des équipements d'agrément, ayant pour objet la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement des surfaces habitables, la réalisation d'économies d'énergie ainsi que la création de surfaces habitables à partir de l'aménagement des surfaces annexes (combles accessibles et garages en habitat individuel).

Pour les travaux relatifs à la performance énergétique, les travaux doivent :

- ⇒ soit améliorer la performance énergétique du logement d'au moins 30 % (20 % en habitat collectif) ;
- ⇒ soit représenter 2 types de travaux sur un bouquet de 5 actions : isolation des combles, changement de chaudière, isolation des fenêtres, isolation des murs, changement de production d'eau chaude.

Le logement doit être au minimum en classe E sur le diagnostic de performance énergétique après travaux.

MODALITÉS ET CONDITIONS DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT

Le propriétaire bailleur s'engage sur option à louer le logement pendant au moins 6 ou 9 ans. L'option doit être exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.

À l'issue de la période d'engagement de location initiale de 6 ou 9 ans, le contribuable pourra le proroger pour 1 ou 2 périodes triennales, portant ainsi au maximum à 12 ans la durée de son engagement de location et le bénéfice de la réduction d'impôt.

Le logement doit être loué nu à usage d'habitation principale du locataire. La location peut être consentie à un ascendant ou à un descendant du contribuable, tout en bénéficiant de la réduction d'impôt.

La location est soumise au respect de plafonds de loyers et de ressources

Plafond de loyer : 8.82 € du m² de surface habitable, Il est fait application d'un coefficient multiplicateur calculé selon la formule suivante, S étant la surface du logement : **0,7 + 19/S**.

RESSOURCES DES LOCATAIRES DANS LE TARN

Une personne	Couple	Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	Majoration pour personne supplémentaire
27 515 €	36 743 €	44 187 €	53 344 €	62 753 €	70 721 €	7 888 €

Les plafonds de loyer et de ressources vont être revalorisés prochainement.

Le taux de réduction d'impôt est de 12 % pour un engagement de 6 ans, de 18 % pour un engagement de 9 ans et de 21 % pour un engagement de 12 ans.

Source :
Décret et arrêté du 26 mars 2019 – Jo du 27 mars 2019



Résidence Leclerc - 3 Bd Lacombe
81000 ALBI
☎ 05.63.48.73.80
e-mail : adil81@wanadoo.fr
toutes nos publications sur : adiltarn.org

Nouvel indice de référence des loyers :



4^{ème} trimestre 2018
soit 129.03 - + 1.74%

Document imprimé et réalisé à l'ADIL - 1^{er} avril 2019

Information donnée sous réserve de l'interprétation souveraine des tribunaux