



**PRÉFET
DU CANTAL**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

LE DISPOSITIF FISCAL « DENORMANDIE »

Fiche pratique à destination des chefs de projet PVD

Décembre 2023



SOMMAIRE

- 0- Rappels liminaires
 - 1- Finalité et définition
 - 2- Quels sont les zones et les publics éligibles ?
 - 3- Opérations concernées
 - 4- Conditions tenant à la mise en location
 - 5- Le calcul de la réduction d'impôt
 - 6- Les contacts de l'administration fiscale dans le Cantal
-
- Documents annexes : liste des communes cantaliennes couvertes par une convention d'ORT au 31 décembre 2023

RÉFÉRENCES JURIDIQUES & DOCUMENTS UTILISES :

- Code la construction et de l'habitation, article L.303-2 ;
- Code la construction et de l'habitation, articles R. 111-1, R.156-1 et R. 192-4;
- Code général des impôts, article 199 novovicies I B 5° ;
- Code général des impôts, article 2 quindecies B de l'annexe III ;
- 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 ;
 - Bulletin officiel des finances publiques (notamment BOI-IR-RICI-365, BOI-IR-RICI-365-10, BOI-IR-RICI-230-10-30-10, BOI-IR-RICI-230-10-30-20, BOI-IF-TFB-10-60-20) ;
 - Annexe au PLF pour 2023, rapport évaluant l'efficacité des dépenses fiscales en faveur du développement et de l'amélioration de l'offre de logements ;
 - Site du ministère de l'économie et des finances, « Bercy infos particuliers », <https://www.economie.gouv.fr/>
 - Site du ministère de la transition écologique : <https://www.ecologie.gouv.fr/dispositif-denormandie-aide-fiscale-renovation-et-location>
 - Site de l'ANIL : <https://www.anil.org>
 - Plateforme OSMOSE-ORT ; questions-réponse du réseau sur les ORT.



0- Rappels liminaires

Instauré par l'article 226 de la loi de finances pour 2019, passé au code général des impôts (CGI), le dispositif Denormandie est initialement entré en vigueur le 1er janvier 2019 pour une durée de 4 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2022.

Les lois de finances pour 2022 et pour 2024 sont venues une première fois proroger ce dispositif, jusqu'au 31 décembre 2026.

En dernier lieu, la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 est venue une nouvelle fois proroger le dispositif. **A la date de la rédaction du présent document, le dispositif est donc uniquement mobilisable jusqu'au 31 décembre 2027, même si la date de fin de la convention d'ORT est ultérieure à cette échéance.**

La présente fiche vise à donner un 1er niveau de renseignement des collectivités ou des particuliers sur cette aide fiscale.

En présence d'une matière très technique, **la confirmation de l'éligibilité à ce dispositif et l'arbitrage avec d'autres aides fiscales devront impérativement renvoyés aux services compétents de la DDFiP du Cantal** (voir contacts détaillés ci-après).



1- Finalité et définition

L'aide fiscale « Pinel », sans doute la plus connue, vise à soutenir la production de logements locatifs neufs en zone tendue.

Le dispositif « Denormandie » poursuit une finalité très différente. Il vise le développement d'une **offre locative de qualité à loyers intermédiaires par l'incitation à la rénovation de logements locatifs dégradés dans les centres-villes anciens situés hors zone de tension immobilière.**

Le dispositif « Denormandie » est une aide fiscale. Plus concrètement, ce dispositif prend la forme d'une **réduction d'impôt sur le revenu** accordée aux particuliers achetant un logement vide à rénover dans certaines zones, pour le mettre ensuite en location.

Il s'agit bien d'une aide fiscale, et non d'un crédit d'impôt. Elle n'est donc pas remboursable, ni imputable sur l'impôt sur le revenu au titre des années suivantes.

L'article 199 novovicies du code général des impôts (et plus précisément le 5° du B du I dudit l'article) en fixe le régime juridique.



2- Quels sont les zones et les publics éligibles ?

● Localisation géographique de l'opération :

La réduction d'impôt s'applique exclusivement aux **logements situés dans les communes ayant conclu une convention d'opération de revitalisation du territoire (ORT)** prévue à l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation.

Cette localisation s'entend à la commune entière, indépendamment du périmètre d'intervention défini par ladite convention d'ORT.

La liste des communes cantaliennes couvertes par une convention d'ORT au 31 décembre 2023 figure en annexe.

● Qualité du contribuable :

L'aide fiscale s'applique aux contribuables bailleurs domiciliés en France. Les contribuables non-domiciliés en France peuvent bénéficier de la réduction d'impôt s'ils étaient domiciliés en France à la date de réalisation de l'investissement éligible.

La souscription de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ouvre également droit à la réduction d'impôt.



3- Quelles sont les opérations concernées ?

● Date des investissements réalisés :

Le dispositif **n'est ouvert qu'aux opérations réalisées à compter de la signature des conventions d'ORT**. Les dates de signature des conventions d'ORT dans le département du Cantal au 31 décembre 2023 figurent en annexe.

Bien entendu, l'arrivée au terme de la durée d'une convention ORT referme la possibilité de bénéficier du dispositif.

● Nature des opérations éligibles :

La réduction d'impôt s'applique à quatre grands types possibles d'opérations :

- les acquisitions de logements en vue de la réalisation de **travaux d'amélioration**, y compris lorsque l'acquisition est réalisée dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à rénover (VIR) ;
- les acquisitions de logements ayant fait l'objet de travaux d'amélioration (**logements dits rénovés**) ;
- les acquisitions de locaux que le contribuable **transforme à usage d'habitation**, y compris lorsque l'acquisition est réalisée dans le cadre d'un contrat de VIR ;
- les acquisitions de **logements issus de la transformation** de locaux affectés à un usage autre que l'habitation.

● Conditions de réalisation de l'opération :

Les **travaux** entrepris doivent être significatifs et représenter **au moins 25 % du coût total de l'opération**. Celui-ci comprend le coût des travaux, le prix d'acquisition, les honoraires de notaire, les commissions versées aux intermédiaires, les droits d'enregistrement et la taxe de publicité foncière. Le montant des travaux s'entend du coût des équipements et de main d'œuvre.

Les travaux portant sur des locaux ou des équipements d'agrément sont exclus du bénéfice de la réduction d'impôt.

Dans tous les cas, **les travaux doivent permettre d'atteindre une consommation d'énergie primaire après travaux inférieure à 331 kWh/m²/an** (soit l'équivalent, a minima, d'une étiquette E au sens des anciens DPE logement).

Ils doivent de manière **cumulative soit** améliorer la performance énergétique du logement d'au moins 30 % (ou 20 % pour les logements collectifs), **soit** respecter des exigences de performance énergétique pour au moins 2 types de travaux parmi les suivants : l'isolation des murs, des combles, des fenêtres, le changement de chaudière et le changement de production d'eau chaude.

Les travaux doivent impérativement être réalisés et facturés par une entreprise. Il n'est pas obligatoire mais fortement recommandé de recourir à des entreprises RGE que l'on peut trouver sur : <https://france-renov.gouv.fr/annuaire-professionnels/artisan-rge-architecte> .

4- Conditions de mise en location : les plafonds de loyer et de ressources à respecter.



Le contribuable doit **s'engager à donner le logement en location** pendant une durée minimale de 6 ou 9 ans (avec renouvellement possible une fois pour 3 ans, sans pouvoir dépasser 12 ans), sur option irrévocable, **dans les 12 mois qui suivent l'achèvement des travaux ou l'acquisition si elle est postérieure.**

Le logement doit constituer la résidence principale des locataires, **leurs ressources ainsi que les loyers étant plafonnés selon la grille du logement intermédiaire.**

Ces deux grilles (ressources du locataire + plafonds de loyer) sont consultables sur : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35011>

Il est rappelé que tout le département du Cantal est situé en ZONE C. Pour les plafonds de loyer, les montants sont les mêmes que la zone B2.

Les plafonds de loyer varient en fonction de la surface du logement par application d'un coefficient multiplicateur

La location meublée est exclue du dispositif, réservé à la location nue.

Attention enfin, le locataire ne doit pas appartenir au foyer fiscal du bénéficiaire.



5- Le calcul de la réduction d'impôt.

La réduction fiscale est **calculée sur le montant net de l'investissement**, qui comprend l'acquisition et les travaux.

L'investissement est **plafonné** à 300 000 € par personne et par an, limité à deux acquisitions maximum au titre d'une même année d'imposition, et le prix de revient à 5 500 € par m² de surface habitable. Lorsque ces montants sont dépassés, le calcul de l'avantage fiscal s'opère sur le montant plafonné.

La réduction d'impôt est **proportionnelle à la durée de location** : plus elle est longue, plus la réduction d'impôt est importante. Elle est de 12 % du montant de l'investissement pour une durée de 6 ans, de 18 % pour une durée de 9 ans et de 21 % pour une durée de 12 ans.

La réduction est imputée **pour la première fois sur l'impôt sur le revenu au titre de l'année au cours de laquelle le fait générateur est**

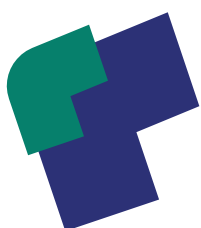


intervenu. Selon la nature de l'opération d'investissement réalisée (voir point 3-2), ce fait générateur sera soit la date d'acquisition du logement, soit la date d'achèvement des travaux, soit la réalisation de la souscription s'agissant de parts de SCPI.

Les règles de non-cumul applicables pour le dispositif Pinel s'appliquent également au dispositif Denormandie.

Le même logement ne peut pas ouvrir droit à la fois à la réduction d'impôt Pinel et à la réduction d'impôt Denormandie.

Le bénéfice de la réduction d'impôt Denormandie ne fait, en revanche, pas obstacle à l'application du régime micro-foncier.

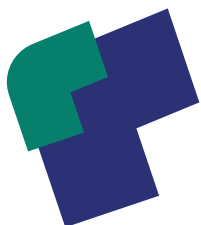


6- Les contacts de l'administration fiscale dans le Cantal

> Si la demande de renseignement porte sur « **l'amont** » (**éligibilité au dispositif, modalités ou rescrit**), il convient de contacter la division du Contrôle Fiscal et des Affaires Juridiques de la DDFiP du Cantal au 04 71 46 85 00, ou à l'adresse électronique suivante :

ddfip15.pgf.contentieux@dgifp.finances.gouv.fr

> Si la demande de renseignement porte sur « **l'aval** » (**modalités de déclaration**), il convient de contacter le service des impôts des particuliers -SIP- de la DDFiP dont relève le contribuable intéressé (coordonnées portées sur l'avis d'imposition).



ANNEXE : Liste des communes cantaliennes couvertes par une convention d'ORT au 31 décembre 2023

Nom de la commune	EPCI de rattachement	Programme	Date de signature de l'ORT	Date de fin de l'ORT (au 31/12/2023, sous réserve d'avenant à intervenir)
Arpajon-sur-Cère	CABA	ACV	18/11/19	31/12/26
Aurillac	CABA	ACV	18/11/19	31/12/26
Sansac-de-Marmiesse	CABA	PVD	29/08/23	31/12/26
Ytrac	CABA	PVD	29/08/23	31/12/26
Saint-Paul-des-Landes	CABA	PVD	29/08/23	31/12/26
Vezeac	CABA	PVD	29/08/23	31/12/26
Naucelles	CABA	PVD	29/08/23	31/12/26
Saint Simon	CABA	PVD	29/08/23	31/12/26
Jussac	CABA	PVD	29/08/23	31/12/26
Chaudes-Aigues	Saint-Flour Communauté	PVD	05/09/23	05/09/28
Saint-Flour	Saint-Flour Communauté	PVD	19/12/19	05/09/28
Pierrefort	Saint-Flour Communauté	PVD	05/09/23	05/09/28
Murat	Hautes Terres Communauté	PVD	27/02/23	31/03/26
Neussargues-en-Pinatelle	Hautes Terres Communauté	PVD	27/02/23	31/03/26
Massiac	Hautes Terres Communauté	PVD	27/02/23	31/03/26
Allanche	Hautes Terres Communauté	PVD	27/02/23	31/03/26
Mauriac	Pays de Mauriac	PVD	28/09/23	30/06/26
Pleaux	Pays de Salers	PVD	26/07/23	30/05/26
St-Martin Valmeroux	Pays de Salers	PVD	26/07/23	30/05/26
St-Cernin	Pays de Salers	PVD	26/07/23	30/05/26
Riom-Es-Montagnes	Pays Gentiane	PVD	12/01/23	31/12/26
Condat	Pays Gentiane	PVD	12/01/23	31/12/26
Vic sur Cere	Cere et Goul en Carlades	PVD	23/05/23	31/12/26
Polminhac	Cere et Goul en Carlades	PVD	23/05/23	31/12/26
Thiézac	Cere et Goul en Carlades	PVD	23/05/23	31/12/26
Le Rouget Pers	Chataigneraie Cantalienne	PVD	06/06/23	31/12/26
Maurs	Chataigneraie Cantalienne	PVD	06/06/23	31/12/26
Montsalvy	Chataigneraie Cantalienne	PVD	06/06/23	31/12/26
Saint-Mamet-la-Salvetat	Chataigneraie Cantalienne	PVD	06/06/23	31/12/26
Laroquebrou	Chataigneraie Cantalienne	PVD	06/06/23	31/12/26
Ydes	Sumène Artense	PVD	16/06/23	31/03/26
Champagnac	Sumène Artense	PVD	16/06/23	31/03/26
Champs-sur-Tarentaine-Marchal	Sumène Artense	PVD	16/06/23	31/03/26
Lanobre	Sumène Artense	PVD	16/06/23	31/03/26
Saignes	Sumène Artense	PVD	16/06/23	31/03/26