VALANTE

FICHE DISPOSITIF · ANCIEN

DISPOSITIF

DENORMANDIE

Investir dans l’ancien et rénover

Réduction d’impôt · Location nue · Métropole



Définition

Le Denormandie permet d’acquérir un logement ancien à rénover, ou un local à transformer en habitation, puis de le louer nu. La réduction d’impôt porte sur le **prix de revient éligible : achat, frais d’acquisition et travaux**, dans les limites légales.
Les acquisitions éligibles sont ouvertes jusqu’au **31 décembre 2027**.

Jusqu’à 63 000 € de réduction

Une baisse directe de votre impôt sur le revenu, calculée sur l’achat, les frais et les travaux éligibles.

Choisissez votre durée d’engagement :
• **6 ans : 12 %**, soit jusqu’à 36 000 €.
• **9 ans : 18 %**, soit jusqu’à 54 000 €.
• **12 ans : 21 %**, soit jusqu’à 63 000 €.

La réduction est étalée : **2 % par an pendant neuf ans**, puis **1 % par an pendant trois ans** si prorogation.
Base plafonnée à **300 000 € par an** et à **5 500 €/m²**, dans la limite de deux logements par an.

Exemple sur une base éligible de 300 000 € :
6 000 € de réduction par an pendant neuf ans, puis 3 000 € par an pendant trois ans : **63 000 € au total sur douze ans**, sous réserve des prorogations.
Les travaux doivent représenter au moins 25 % du coût total, soit **75 000 € pour une opération de 300 000 €**.

L’avantage entre dans le plafonnement global des niches fiscales de **10 000 € par an**. La fraction excédant l’impôt dû n’est ni remboursée ni reportée.

Pourquoi investir ?

• Réduire votre impôt sur le revenu avec un calendrier connu.
• Constituer un patrimoine dans l’ancien et financer sa rénovation.
• Améliorer l’attractivité et la performance énergétique du logement.
• Préparer des revenus locatifs futurs et votre retraite.

Étudier le prix et la demande locative : financement, loyers et plus-value ne sont pas garantis.

Quels travaux ?

Selon l’opération, réaliser notamment :
• un gain de performance énergétique d’au moins **20 % en collectif**, ou **30 % en individuel** ;
• ou au moins **deux catégories** parmi isolation des combles, murs, fenêtres, changement de chaudière ou de production d’eau chaude ;
• ou une création de surface habitable éligible.

Conserver les diagnostics avant/après et les factures détaillées. Entreprise **RGE recommandée** pour les travaux énergétiques.

Calcul du loyer · Barème 2026

Plafonds de base mensuels hors charges :
A bis : **19,71 €/m²** · A : **14,64 €/m²**
B1 : **11,80 €/m²** · B2/C : **10,26 €/m²**

Loyer maximal = plafond de zone × surface utile × coefficient.
Coefficient : **0,7 + 19 / S**, plafonné à 1,20 ; S = surface utile (surface habitable + moitié des annexes admises, ajout limité à 8 m²).
Vérifier les modulations locales et les autres règles d’encadrement.

Les conditions à respecter

• **Localisation éligible** : communes concernées par le dispositif, notamment Action Cœur de ville ou ORT, ou certaines copropriétés en grave difficulté.
• **Travaux : au moins 25 %** du coût total de l’opération, réalisés par des professionnels.
• Achèvement au plus tard le **31 décembre de la deuxième année suivant l’acquisition**.
• Location nue comme **résidence principale**, pendant six ou neuf ans, avec prorogations possibles jusqu’à douze ans.
• Mise en location dans les douze mois de l’achèvement, ou de l’acquisition si postérieure.
• Respect des plafonds de loyers et de ressources ; locataire hors foyer fiscal. Un ascendant ou descendant peut être locataire sous ces conditions.

Charges & vigilance : les charges admises (intérêts, taxe foncière, gestion, assurances…) peuvent être déduites au réel. Les travaux retenus pour la réduction Denormandie ne sont pas également déductibles des revenus fonciers.

VALANTE vous accompagne : sélection de l’emplacement, budget travaux, fiscalité et cohérence patrimoniale.

Illustration d’immeuble ancien non contractuelle.