

Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

Impôt sur le revenu – Investissement locatif dans l'ancien « loi Denormandie » (réduction d'impôt)

Le dispositif Denormandie permet de bénéficier d'une réduction d'impôt si vous réalisez un investissement locatif dans un quartier ancien dégradé. Ce logement doit notamment être situé dans certaines communes. L'investissement est ouvert jusqu'au 31 décembre 2027. Nous vous indiquons les informations à connaître.

Quelles sont les conditions liées à l'investissement immobilier locatif dans l'ancien « loi Denormandie » ?

Types d'acquisitions

La réduction d'impôt concerne les logements suivants :

Logement ancien faisant l'objet de travaux d'amélioration

Local transformé en usage d'habitation.

Les travaux doivent représenter au moins 25 % du coût total de l'opération.

Période de l'investissement

La réduction d'impôt concerne les opérations réalisées entre le 28 mars 2019 et le **31 décembre 2027**.

Localisation du logement

Le logement doit être situé soit dans l'une des communes concernées par le dispositif Denormandie, soit dans une copropriété en grave difficulté.

Le logement peut bénéficier de la réduction d'impôt s'il est **situé dans l'une des communes suivantes** :

Communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat est important

Communes en zone labellisée Cœur de ville

Communes ayant passé une convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT).

Pour savoir si une ville relève de ce dispositif, vous pouvez utiliser ce simulateur :

- Vérifier si votre ville relève du dispositif "Denormandie"

La réduction d'impôt s'applique aussi aux **logements situés dans une copropriété en grave difficulté**

La copropriété en difficulté doit être dans l'une situations suivantes :

Placée sous administration provisoire

Incluse dans le périmètre d'une opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD), que cette opération soit locale ou déclarée d'intérêt national (ORCOD-IN).

Nature des travaux à réaliser

Vous devez procéder à un des travaux suivants dans le logement :

Travaux améliorant la performance énergétique du logement de 20 % au moins (30 % au moins pour les logements individuels)

Au moins 2 types de travaux parmi le changement de chaudière, l'isolation des combles, l'isolation des murs, le changement de production d'eau chaude, l'isolation des fenêtres

Création de surface habitable nouvelle (par exemple, balcon, terrasse ou garage).

À noter

Pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement, le recours à un professionnel certifié

Reconnu garant pour l'environnement (RGE) est recommandé.

- Trouver un professionnel RGE ou un architecte

Les travaux doivent être terminés, au plus tard, le 31 décembre de la 2^e année suivant l'acquisition.

Exemple

Vous acquérez le logement en février 2025.

Les travaux doivent être terminés au plus tard le 31 décembre 2027.

Quelles sont les conditions pour le choix du locataire pour l'investissement immobilier locatif dans l'ancien « loi Denormandie » ?

Le locataire ne doit pas appartenir à votre foyer fiscal.

Son revenu fiscal de référence ne doit pas dépasser les plafonds suivants :

Ressources annuelles maximum (revenu fiscal de référence de 2023) selon la zone géographique – Bail conclu en 2025 – Métropole

Composition du foyer fiscal	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	43 953 €	43 953 €	35 825 €	32 243 €	32 243 €
Couple	65 691 €	65 691 €	47 842 €	43 056 €	43 056 €
+ 1 personne à charge	86 112 €	78 963 €	57 531 €	51 778 €	51 778 €
+ 2 personnes à charge	102 812 €	94 585 €	69 455 €	62 510 €	62 510 €
+ 3 personnes à charge	122 326 €	111 971 €	81 705 €	73 535 €	73 535 €
+ 4 personnes à charge	137 649 €	126 001 €	92 080 €	82 873 €	82 873 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 15 335 €	+ 14 039 €	+ 10 273 €	+ 9 243 €	+ 9 243 €

Ressources annuelles maximum (revenu fiscal de référence de 2023) selon la zone géographique – Bail conclu en 2025 – Outre-mer

Composition du foyer fiscal	Département d'outre-mer (Dom)	Saint-Martin	Saint-Pierre-et-Miquelon	Polynésie Française
		Saint-Pierre-et-Miquelon	Iles Wallis et Futuna	Nouvelle-Calédonie
Personne seule	32 602 €		32 602 €	34 607 €
Couple	43 539 €		43 539 €	46 213 €
+ 1 personne à charge	52 358 €		52 358 €	55 573 €
+ 2 personnes à charge	63 207 €		63 207 €	67 090 €
+ 3 personnes à charge	74 354 €		74 354 €	78 921 €
+ 4 personnes à charge	83 795 €		83 795 €	88 843 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 9 354 €		+ 9 354 €	+ 9 928 €

Vous pouvez vérifier la zone dans laquelle se trouve votre investissement avec un simulateur :

- Connaître la zone de sa commune : A, Abis, B1, B2 ou C

Comment le logement doit-il être loué pour l'investissement immobilier locatif dans l'ancien « loi Denormandie » ?

Le logement doit être **loué nu** (non meublé) comme habitation principale.

Il doit être loué **au plus tard 1 an après l'achèvement** de l'immeuble ou après son acquisition.

La durée de l'engagement de location doit être de **6, 9 ou 12 ans**.

Le loyer mensuel ne doit pas dépasser, charges non comprises, les plafonds suivants :

Plafonds de loyer mensuel, par m², charges non comprises, pour les baux conclus en métropole

Localisation du logement	Plafonds mensuels de loyer au m ²	
	2024	2025
Zone A bis	18,89 €	19,51 €
Zone A	14,03 €	14,49 €
Zone B1	11,31 €	11,68 €
Zones B2 et C (sur agrément)	9,83 €	10,15 €

Plafonds de loyer mensuel, par m², charges non comprises, pour les baux conclus en métropole

Localisation du logement	Plafonds mensuels de loyer au m ²	
	2024	2025
Guadeloupe	11,65 €	12,02 €
La Réunion	11,65 €	12,02 €
Mayotte	11,65 €	12,02 €
Guyane	11,65 €	12,02 €
Martinique	11,65 €	12,02 €
Saint-Martin	11,65 €	12,02 €
Saint-Pierre et Miquelon	11,65 €	12,02 €
Polynésie Française	14,28 €	14,18 €
Nouvelle-Calédonie	14,28 €	14,18 €
Îles Wallis et Futuna	14,28 €	14,18 €

Les plafonds de loyer varient en fonction de la surface du logement (en multipliant le plafond au m² par le nombre de m² du logement).

Les plafonds peuvent être réduits pour tenir compte des particularités des marchés locatifs locaux.

Quel est le montant de la réduction d'impôt pour l'investissement immobilier locatif dans l'ancien « loi Denormandie » ?

Plafond

La réduction d'impôt est calculée en prenant en compte les éléments suivants :

Coût d'acquisition du logement plafonné à 300 000 €

Plafond de 5 500 € par m² de surface habitable.

Vous devez aussi tenir compte du plafonnement global des avantages fiscaux.

Taux de la réduction d'impôt

Le taux varie en fonction de la durée de l'engagement de location.

Durée d'engagement de location	Taux de la réduction d'impôt Denormandie selon la durée de l'engagement de location	
		Réduction d'impôt
6 ans		12 % du prix du bien
9 ans		18 % du prix du bien
12 ans		21 % du prix du bien

À savoir

Les règles sont différentes en outre-mer.

Comment déclarer pour bénéficier de la réduction d'impôt pour l'investissement immobilier locatif dans l'ancien « loi Denormandie » ?

Pour remplir votre déclaration de revenus, vous pouvez consulter les documents suivants :

Notice explicative

Brochure sur la déclaration des revenus (indication des documents à fournir ou à conserver).

Impôt sur le revenu : déductions, réductions et crédits d'impôt

Aides fiscales liées à la famille

Pension alimentaire versée à l'époux(se) ou ex-époux(se)

Pension alimentaire versée à un enfant

Pension alimentaire versée à un parent ou un grand-parent

Frais de scolarisation des enfants

Frais de garde de jeunes enfants hors du domicile

Emploi d'un salarié à domicile

Aides fiscales liées aux dons, cotisations et souscriptions

Dons aux organismes d'intérêt général

Dons aux partis politiques

Cotisations syndicales

Cotisations d'épargne retraite

Aides fiscales liées aux personnes dépendantes

Frais d'accueil d'une personne âgée

Frais en établissement pour personnes dépendantes

Primes des contrats de rente-survie et d'épargne handicap

Aides fiscales liées au logement

Dépenses d'équipements en faveur des personnes âgées ou en situation de handicap

Dépenses d'installation de systèmes de charge pour véhicule électrique

Investissements locatifs (Duflot/Pinel)

Investissements locatifs (Denormandie)

Dispositifs "Loc'Avantages" et "Louer abordable"

Questions –

Réponses

- Investissement locatif : quels sont les dispositifs ?
- Quelle est la date limite pour faire sa déclaration de revenus ?
- Comment déterminer son domicile fiscal ?
- En quoi consiste le plafonnement global des niches fiscales ?
- Qu'est-ce que le revenu fiscal de référence ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Impôt sur le revenu : déclaration et revenus à déclarer
- Impôt sur le revenu : déductions, réductions et crédits d'impôt
- Achat ou vente d'un logement
- Dispositifs Pinel et Duflot

Pour en savoir plus

- Opération de revitalisation du territoire (ORT)
Source : Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT)
- Site des impôts
Source : Ministère chargé des finances
- Brochure pratique 2024 – Déclaration des revenus de 2023
Source : Ministère chargé des finances
- Respecter la RE 2020 pour construire sa maison
Source : Agence de la transition écologique (Ademe)
- Communes ouvrant droit à la réduction d'impôt Denormandie
Source : Legifrance

Où s'informer ?

- Pour des informations générales :

Service d'information des impôts

Par téléphone :

0809 401 401

Du lundi au vendredi de 8h30 à 19h, hors jours fériés.

Service gratuit + prix appel

- Pour joindre le service local gestionnaire de votre dossier :
Service en charge des impôts (trésorerie, service des impôts...)

Services en ligne

- Vérifier si votre ville relève du dispositif "Denormandie"
Simulateur
- Connaître la zone de sa commune : A, Abis, B1, B2 ou C
Simulateur
- Simulateur de calcul pour 2025 : impôt sur les revenus de 2024
Simulateur
- Impôts : accéder à votre espace Particulier
Téléservice
- Déclaration 2024 en ligne des revenus de 2023 (espace Particulier)
Téléservice
- Déclaration des revenus (papier)
Formulaire
- Déclaration 2024 des revenus 2023 – Réductions d'impôt et crédits d'impôt
Formulaire
- Estimer ses droits aux aides à la rénovation énergétique (CEE ...)
Simulateur

Textes de référence

- Code général des impôts : article 199 novovicies
Dispositif de la réduction d'impôt
- Code général des impôts, annexe 3 : article 2 duodecies à 2 vicies
Plafonds de loyer et plafonds de ressources
- Code général des impôts, annexe 3 : article 46 AZA octies à 46 AZA quaterdecies
Réduction d'impôt accordée au titre des investissements locatifs
- Décret n°2013-517 du 19 juin 2013 relatif à la réduction des plafonds de loyer et à l'agrément des communes pour l'aide fiscale à l'investissement locatif
- Décret n°2020-426 du 10 avril 2020 relatif aux conditions d'application de la réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement locatif
- Arrêté du 26 mars 2019 relatif à la liste des communes ouvrant droit à la réduction d'impôt Denormandie
- Bofip-Impôts n°BOI-IR-RICI relatif aux réductions et crédits d'impôt
- Bofip-Impôts BOI-IR-RICI-365-20-20 relatif au dispositif Denormandie ancien
- Bofip-Impôts n°BOI-BAREME-000017 relatif aux plafonds de loyer et de ressources 2025 pour l'investissement immobilier locatif

