



Le Guide Loi Denormandie

Tous les conseils pour investir en loi
Denormandie
avec www.la-loi-denormandie.net



la-loi-denormandie.net

Sommaire



• Principe de la loi Denormandie	3
• Qui peut en bénéficier ?	4
• Les logements éligibles	6
• Les avantages fiscaux	7-11
• Les conditions à respecter	12
• Le zonage de la loi Denormandie	13
• Les plafonds le loyers Denormandie	14
• Coefficient multiplicateur de surface	15
• Exemple de plafonds de loyers	16
• Plafond de Ressources du locataire	17
• Exemple d'investissement	18-19
• Comment investir ?	20
• Investir pour protéger sa famille	21
• Investir pour réduire ses impôt	22
• Investir sans apports	23-33
• Questions / Réponses loi Denormandie	34
• Conseils pour investir en toute sécurité	

Principe de la Loi Denormandie



La Loi Denormandie est entrée en vigueur le 1er janvier 2019. Elle permet de rénover les logements vétustes situés en centres-villes par le biais d'un programme de défiscalisation avantageux à destination des investisseurs.

Avec la loi Denormandie, les contribuables français qui réalisent un investissement immobilier dans l'ancien pourront réduire directement leur impôt d'un pourcentage du prix de revient de l'appartement.

Dans le cadre de la loi Denormandie, les investisseurs doivent s'engager à le louer nu pendant **six, neuf ou douze ans** à usage de résidence principale.

La Loi Denormandie donne droit à **12, 18 ou 21 %** de réduction d'impôt du montant investi **dans la limite de 300 000 €** sur six, neuf ou douze ans.

La loi Denormandie complète le dispositif Pinel.

Qui peut en bénéficier ?



Réaliser un investissement en Loi Denormandie quel que soit votre **niveau d'imposition**.

Le dispositif Denormandie est réservé aux contribuables français qui réalisent des **investissements locatifs** directement ou via des sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés (SCI ou SCPI) entre le 1er janvier 2015 et le 31 décembre 2021.

Les logements éligibles



Les conditions d'éligibilité d'un logement en loi Denormandie :

Pour pouvoir prétendre à la réduction d'impôt de la Loi Denormandie, il est nécessaire d'investir dans un logement situé dans **l'une des 222 communes** bénéficiaires du plan **Action Coeur de ville**, mis en place par le gouvernement.

Les travaux de rénovations devront :



Améliorer la performance énergétique du logement d'au moins 30% (20% en habitat collectif) ,
Ou bien représenter 2 types de travaux sur un choix de 5.
Lesquels sont :

Les avantages fiscaux



La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient d'au plus deux logements, retenu dans la limite d'un plafond par mètre carré de surface habitable fixé par décret et sans pouvoir dépasser **la limite de 300 000 €** par contribuable et pour une même année d'imposition.

Le taux de **la réduction d'impôt est fixé à 12, 18 ou 21 %**.
Le plafond par m² défiscalisable est de 5500 €.

La réduction d'impôt s'étale de façon linéaire sur les six ou neuf ans. Elle est ensuite de 1 % par an. Elle commence **l'année d'achèvement** du logement ou de son acquisition si elle est postérieure.

Les conditions à respecter



Le dispositif Denormandie s'applique aux logements anciens qui ne respectent pas les caractéristiques de décence et qui fait l'objet de travaux de réhabilitation permettant au logement d'acquérir des performances techniques voisines de celles d'un logement neuf.

Il en est de même pour un local affecté à un usage autre que l'habitation et qui fait l'objet de travaux de transformation en logement. L'achèvement de ces travaux doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du local ou du logement concerné.

Les conditions à respecter



Le prix de revient retenu pour le calcul de la réduction d'impôt s'entend du prix d'acquisition du local ou du logement augmenté du prix des travaux.

Au niveau des caractéristiques thermique, le logement doit obtenir le label Haute performance énergétique, HPE rénovation ou le label Bâtiment basse consommation énergétique rénovation, BBC rénovation 2009 prévus par l'arrêté du 29 septembre 2009 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label Haute performance énergétique rénovation, soit du respect d'au moins deux exigences sur quatre éléments, précisés par arrêté du ministre chargé du logement.

Les conditions à respecter



Acquérir un bien immobilier ancien situé dans l'une des 222 communes bénéficiaires du plan Action Coeur de ville.

Il faut louer ce bien pendant 6 ans minimum en résidence principale du locataire, nu, non meublé.

Il faut respecter un plafond de loyers en fonction de zones géographiques.

Il faut respecter un plafond de ressources du locataire en fonction de zones géographiques.

Effectuer des travaux représentant au moins 25% du coût de l'opération et dans une limite maximale de 300 000 euros.

Le montant maximum retenu par l'administration fiscale pour le calcul de la réduction d'impôts est de 300 000 €

Les conditions à respecter



L'achèvement du logement doit intervenir dans les trente mois qui suivent la date de la déclaration d'ouverture de chantier, dans le cas d'un logement acquis en l'état futur d'achèvement.

La location du logement consentie à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location nue à usage d'habitation principale à une personne autre que l'une de celles mentionnées ci-dessus ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt à la condition que cet organisme ne fournisse aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière.

Les conditions à respecter



Aucune reprise de l'avantage fiscal acquis n'est effectuée en cas d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale, de licenciement ou de décès du contribuable ou de l'un des membres du couple soumis à imposition commune.

Le zonage Denormandie



Les avantages fiscaux de la Loi Denormandie sont réservés aux investissements réalisés dans les 222 communes bénéficiaires du plan Action Coeur de ville.

Ce zonage loi Denormandie a été créé par le gouvernement dans le but de redynamiser les logements vétustes situés en centres-villes de ces villes.

Les plafonds de loyers Denormandie



Les différentes communes du dispositif Denormandie appartiennent chacune à une **zone**. À chaque zone correspond son plafond de loyer. Pour rappel, il s'agit du **zonage A / B**, le même utilisé pour le calcul des loyers Pinel et le montant des allocations familiales versées par la CAF. En 2019, les plafonds sont les suivants :

Situation géographique	Loyers/m2/hors charges
Zone A bis	16,96 €
Zone A	12,59 €
Zone B1	10,15 €

Il conviendra d'appliquer un coefficient multiplicateur de surface pour le calcul du plafond de loyer applicable.

Coefficient multiplicateur de surface



Pour tenir compte de la surface des appartements, aux plafonds de loyer, il est fait application d'un coefficient multiplicateur calculé selon la formule suivante :

Coefficient multiplicateur de surface = $0,7 + 19/\text{Surface Utile}$.

S = surface fiscale du logement. La surface à prendre en compte est celle qui est traditionnellement retenue dans les dispositifs fiscaux augmentée de la moitié des surfaces annexes dans la limite de 8 m².

Le coefficient est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2.

Exemple de plafonds de loyers



Plafonds de loyers loi Denormandie

Pour un appartement de 45 m² Coefficient multiplicateur de surface : $0,7 + 19/45 = 1,122$ arrondi à 1,12

Loyer mensuel applicable



Zone A bis : 854.78€
Zone A : 634.53 €
Zone B1 : 511,56 €

Plafonds de ressources du locataire



Les plafonds de ressources loi Denormandie

Situation familiale	Zone A bis	Zone A	Zone B1
Personne seule	37 508 €	37 508 €	30 572 €
Couple	56 058 €	56 058 €	40 826 €
1 pers. à charge	73 486 €	67 386 €	49 097 €
2 pers. à charge	87 737 €	80 716 €	59 270 €
3 pers. à charge	104 390 €	95 553 €	69 725 €
4 pers. à charge	117 466 €	107 527 €	78 579 €
Pers. supp.	+ 13 087 €	+ 11 981 €	+ 8 766 €

Exemple d'investissement



Exemple d'investissement en loi Denormandie 2019

Investissement de 200 000 € en Loi Denormandie

Montant du foncier : 120 000 €

Montant des travaux : 80 000 €

La réduction d'impôt est de : 36 000 € sur 9 ans soit 4 000 € par an.

Comment Investir



Pour investir en loi Denormandie, nous vous conseillons de vous faire aider d'un professionnel du patrimoine pour l'étude, la mise en place et le suivi de votre investissement. Véritable spécialiste de l'investissement, il est le garant de la réussite de votre projet. Nous pouvons vous mettre en relation avec des professionnels qualifiés, proches de chez vous, qui vous proposeront une étude personnalisée confidentielle et gratuite afin de savoir si la Loi Denormandie est adaptée à votre situation et à vos objectifs. Après avoir pris connaissance des tenants et aboutissants d'une telle opération, vous pourrez décider de réaliser ou non cet investissement aidé par un professionnel.

Véritable spécialiste, un conseiller en gestion de patrimoine vous conseillera à chaque étape de votre investissement :

- ✓ *La sélection du bien immobilier le plus adapté, que vous validerez ensemble*
- ✓ *La négociation et la mise en place de la gestion locative*
- ✓ *La négociation et mise en place des garanties locatives*
- ✓ *La négociation, le courtage et montage du financement bancaire*
- ✓ *Le suivi des formalités administratives, fiscales, etc. avant, pendant et après la livraison de votre bien*

Comment Investir



Si vous en faites la demande sur notre [site](#), nous négocierons pour vous les conditions suivantes :

- ✓ La réalisation d'une étude patrimoniale gratuite et sans engagement,
- ✓ Une rémunération transparente : *le cabinet se rémunère directement auprès du promoteur.*

Le promoteur se fait rétrocéder une cote part des frais de commercialisation qu'il n'a pas eu à supporter (publicité, bulle de vente, vendeurs...).

C'est de loin la meilleure solution puisqu'elle vous permet de payer le même prix qu'en réservant directement à la bulle de vente, sans surcoût, avec le service, le conseil et le suivi en plus.

Investir pour protéger sa famille



Grâce à l'assurance décès invalidité sur le capital emprunté, vous protégez vos proches et vous leur garantisiez en cas d'accident de la vie :

La perception d'un capital important
(le bien immobilier)

Une rente mensuelle indexée
(le loyer net)

Investir pour réduire ses impôts



Investir en Loi Denormandie c'est gommer jusqu'à 100 % de ses impôts sur 9 ans.

Investir sans apport



Dans une opération d'investissement immobilier de type Loi Denormandie, il est plus pertinent d'emprunter le maximum.

Vous obtenez ainsi un double effet de levier :

- ✓ Fiscal car les intérêts d'emprunt sont déductibles à 100 %.
- ✓ Financier car vous faites travailler de l'argent qui ne vous appartient pas, à un taux supérieur à celui auquel on vous le prête.

Vous pouvez placer votre apport éventuel sur un support financier peu fiscalisé type assurance-vie en choisissant un profil de risque adapté aux objectifs.

Questions/ Réponses



Peut-on cumuler Loi Denormandie et les autres avantages fiscaux ?

Non, il n'est pas possible de cumuler la loi Denormandie avec d'autres avantages fiscaux du type : loi Malraux, loi Girardin, loi Censi-Bouvard... sur le même bien.

Cependant, vous pouvez réaliser plusieurs investissements défiscalisant la même année en respectant le plafonnement des niches fiscales, qui est de 10 000 .

Questions/ Réponses



Peut-on louer le bien Denormandie à l'un de ses proches ?

Oui, la location peut être conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable.

C'est aussi le cas si l'investissement est réalisé au travers d'une SCI non soumise à l'IS pour les différents associés ou membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant de l'un des associés.

Les conditions définitives de location à un ascendant ou descendant sont encore à déterminer par le gouvernement.

Questions/ Réponses



Peut-on démembrer un bien immobilier Denormandie ?

Non, il n'est pas possible de bénéficier de l'avantage fiscal Denormandie et de séparer la nue-propriété de l'usufruit d'un même bien immobilier.

Démembrement et loi Denormandie ne peuvent donc pas cohabiter.

Questions/ Réponses



Peut-on investir en Loi Denormandie dans le cadre d'une SCI ?

Oui, vous pouvez investir en loi Pinel dans le cadre d'une SCI. Celle-ci doit être imposée à l'impôt sur les revenus.

Les différents associés se partageront l'avantage fiscal au prorata des parts possédées dans la SCI dans la limite des 300 000 € par an et par foyer fiscal.

Questions/ Réponses



Peut-on investir en loi Denormandie en indivision ?

Oui, vous pouvez investir en loi Denormandie dans le cadre d'une indivision.

Les différents investisseurs se partagent l'avantage fiscal au prorata de leur quote-part sur le bien dans la limite des 300 000 € par indivisaire.

Questions/ Réponses



Que se passe-t-il après 9 ans ?

En loi Denormandie et après les neuf premières années de location vous avez la possibilité de récupérer votre logement pour un usage personnel, de le revendre ou encore de le louer avec des loyers dé plafonnés. Vous entrez dans le régime de droit commun.

Cependant, vous pouvez bénéficier d'abattement sur les loyers de 30 à 70% si vous louez votre appartement avec des plafonds de loyers bien inférieurs au marché et passer des accords avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

Questions/ Réponses



Le logement Denormandie peut-il être loué à une personne morale ?

Oui. Les investisseurs peuvent louer à des personnes morales publiques ou privées qui sous louent le logement nu à usage d'habitation principale du locataire final. Il faudra respecter les mêmes conditions de loyers et de ressources tant pour le locataire que le sous locataire. Il ne faudra pas fournir de prestation hôtelière ou para hôtelière.

Questions/ Réponses



Le dispositif Denormandie fait-il l'objet du plafonnement global des niches fiscales ?

Oui. Le dispositif Denormandie est soumis au plafonnement global de certains avantages fiscaux.

Cette mesure limite l'avantage fiscal procuré par un certain nombre de réductions ou de crédits d'impôts (dont la loi Denormandie 2019) à la somme suivante : 10 000 €.

Questions/ Réponses



Le dispositif Denormandie fait-il l'objet du plafonnement global des niches fiscales ?

Oui. Le dispositif Denormandie est soumis au plafonnement global de certains avantages fiscaux.

Cette mesure limite l'avantage fiscal procuré par un certain nombre de réductions ou de crédits d'impôts dont la loi Denormandie à la somme de 10 000 €.

Questions/ Réponses



Le dispositif Denormandie fait-il l'objet du plafonnement global des niches fiscales ?

Oui. Le dispositif Denormandie est soumis au plafonnement global de certains avantages fiscaux.

Cette mesure limite l'avantage fiscal procuré par un certain nombre de réductions ou de crédits d'impôts dont la loi Denormandie à la somme de 10 000 €.

Questions/ Réponses



Une garantie locative peut-elle se substituer à un loyer effectif ?

Non. Une garantie locative ne peut pas remplacer une location effective du logement. En cas de vacance locative, celle-ci ne doit pas dépasser 12 mois au risque de voir les avantages fiscaux remis en question.

Investir en toute sécurité



Conseils pour investir en loi Denormandie

LES RISQUES

Perte du bénéfice de la réduction d'impôt
Logement non loué
Passage notaire en n+1 Hausse des taux d'emprunt

Faites vous aider par un professionnel : prenez rendez-vous gratuitement et sans engagement au **01 42 66 50 70**.

Nous vous accueillons dans nos bureaux au 12, rue des Pyramides - 75001 Paris Un conseiller se déplace chez vous

Un conseiller vous appelle pour discuter ensemble de votre projet

AFIN DE PARER À
CES RISQUES
EVENTUELS



Nos conseillers sont à votre disposition du lundi au vendredi
de 9h à 19h*

**Nos conseillers peuvent également vous accueillir le samedi de 10h à 15h si nécessaire*