

LES AVANTAGES FISCAUX

liés à l'investissement immobilier **Pinel Denormandie ancien**

Réduction d'impôt

La réduction d'impôt concerne les opérations réalisées entre le 01/01/ 2019 et le 31/12/ 2022.

| Taux de la réduction d'impôt selon la durée de l'engagement de location | |
|---|----------------------|
| Durée d'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 |

- **Deux acquisitions maximum** pour un montant cumulé plafonné à 300 000 € par contribuable.
- **La limite du nombre de logements éligibles et le plafond des 300 000€** sont appréciés l'année d'achèvement des travaux pour les acquisitions de logement en vue de la réalisation de travaux.
- **L'année de départ de l'avantage fiscal** est l'année de l'achèvement des travaux pour les acquisitions de logement en vue de la réalisation de travaux.

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**

La réduction d'impôt « *Pinel-Denormandie* » s'applique aux acquisitions d'immeubles anciens assorties d'au moins **25 % de travaux**.

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

Nature des travaux à réaliser

Les travaux de rénovation éligibles à la quote-part de 25 % sont ceux qui ont pour objet :

- soit la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement des habitations,
- soit la réalisation d'économies d'énergie,
- soit la création de surfaces habitables à partir de l'aménagement d'annexes.

Les travaux portant sur des équipements d'agrément sont exclus.

Pour apprécier le seuil des 25 %, il convient de comparer le prix de revient du logement et les travaux pris en compte pour ce calcul :

- Le prix de revient du logement est l'addition : du prix d'acquisition et des frais afférents à l'acquisition (honoraires de notaire, commissions versées aux intermédiaires, droits d'enregistrement et taxe de publicité foncière).
- Les travaux pris en compte sont les travaux de rénovation éligibles «Pinel-Denormandie» ou les travaux de transformation en logement, qui ont été facturés par une entreprise.

Les dépenses de travaux retenues pour le calcul de la réduction d'impôt « Denormandie ancien » ne peuvent faire l'objet d'une déduction pour la détermination des revenus fonciers.

Localisation du logement

Le logement doit se situer dans les communes suivantes :

- **Communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué** (cf arrêté du 26/03/2019)
- **Communes ayant passé une convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT).**



LES OBLIGATIONS liées à l'investissement immobilier locatif

- La durée de location doit être de **6 ans minimum, 9 ans ou 12 ans** (en fonction de l'option choisie à la réduction d'impôt)
- Les travaux d'amélioration doivent être **achevés au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du logement destiné à être rénové.**
- La réduction est étendue à la totalité du territoire des communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué ou qui ont conclu une convention d'opération de revitalisation de territoire.
- Performance énergétique globale des logements : Les logements doivent permettre d'atteindre une **consommation conventionnelle d'énergie primaire après travaux inférieure à un seuil défini par arrêté.**
- Le prix par m2 habitables ouvrant droit à la réduction d'impôt est fixé par décret.
- **Les loyers sont plafonnés suivant les zones et ne peuvent être supérieurs à un plafond fixé par décret.**
- Plafond de ressources des locataires est fixé par décret.
- **Le logement ne peut être ni loué ni utilisé par l'acquéreur**, même à un usage autre que l'habitation, entre la date de son acquisition et celle du début des travaux d'amélioration.
- La location aux ascendants et descendants, est possible, sans perte du bénéfice de la réduction d'impôt, à condition que le locataire ne soit pas rattaché au foyer fiscal de l'investisseur.
- **Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.**
- Respect du plafond global des avantages fiscaux : **10 000 euros par an en 2021.**
- Par ailleurs, **un contribuable ne peut pas, pour un même logement, bénéficier à la fois de la réduction d'impôt « Pinel » et de la réduction d'impôt « PINEL Normandie ancien ».**

CONTACTEZ-NOUS



+33 (0)5 62 47 22 33
contact@amo-selections.fr
www.amo-selections.fr