

## Une aide fiscale à Flers Le dispositif Denormandie



Le Denormandie dans l'ancien est un **dispositif fiscal** destiné aux propriétaires bailleurs privés qui :



1 achètent un logement sur la Ville de Flers entre le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et le 31 décembre 2022



2 Souhaitent mettre leur bien en location longue durée (6,9 ou 12 ans)

L'aide fiscale porte sur le prix d'acquisition et les travaux d'amélioration effectués dans le bien avec pour objectif, à terme d'avoir un parc de logements de meilleure qualité et d'améliorer l'attractivité du territoire.



Les bailleurs bénéficient d'une **réduction d'impôt** calculée sur la **totalité de l'opération** (coûts d'achat et d'amélioration), Pour une location de :



6 ans : -12 %    9 ans : -18 %    12 ans : -21 %

Ce dispositif est potentiellement cumulable avec les subventions de l'Agence Nationale à l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), de Flers Agglo et de la Ville de Flers ainsi que les autres partenaires dans le cadre des **Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat** en cours sur le territoire.

Le dispositif s'adresse autant au particulier qui fait rénover qu'à celui qui achète à un promoteur privé qui a fait rénover le bâtiment (l'achèvement des travaux doit intervenir au plus tard le **31/12 de la 2<sup>ème</sup> année qui suit l'acquisition du bien**).

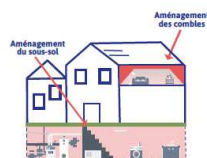
### 3 conditions :



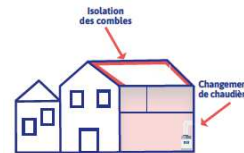
1 Les travaux doivent représenter **25 %** du coût total de l'opération, soit pour l'achat d'un logement de **160 000 €**, plus de **40 000 €** travaux.



2 Tout travaux qui concernent la création de surfaces habitables nouvelles (et annexes)



3 La modernisation, l'assainissement ou l'aménagement de surfaces habitables (dont les combles et sous-sols)



Les travaux pour réaliser des économies d'énergie



2 Le plafond des dépenses pris en charge est de **300 000 €** pour deux logements maximum. Si le bien est acheté 450 000 € et que 150 000 € de travaux sont effectués, la déduction fiscale s'applique sur 300 000 €, et non pas 600 000 €.



3 Les loyers pratiqués sont plafonnés pour garantir la mise sur le marché d'une offre de **logements abordables**.



## Les conditions de location



### 1 Le loyer

Vous pourrez fixer librement le loyer tout en respectant le plafond maximum au m<sup>2</sup> qui s'applique en zone C à laquelle est rattachée la ville de Flers.



**Plafonds de loyers maximum au m<sup>2</sup> sur la Ville de Flers en 2019 : 8,93 € par m<sup>2</sup> de surface utile (surface habitable + la moitié des annexes avec maximum de 8 m<sup>2</sup>).**



Les engagements de loyers sont différents si vous sollicitez des subventions de l'Agence Nationale à l'Amélioration de l'Habitat (ANAH).



### 2 Le locataire

Les ressources de votre locataire ne devront pas dépasser les plafonds fixés ci-dessous et votre logement devra constituer sa résidence principale.

Vous avez la possibilité de louer le logement à un membre de votre famille s'il n'est pas rattaché à votre foyer fiscal et si ses revenus ne dépassent pas les plafonds de ressources suivants.

**Plafonds de ressources des locataires**

Composition du foyer locataire	2018	2019
Personne seule	27 515 €	28 049 €
Couple	36 743 €	37 456 €
Pers. seule ou couple ayant 1 pers. à charge	44 187 €	45 044 €
Pers. seule ou couple ayant 2 pers. à charge	53 344 €	54 379 €
Pers. seule ou couple ayant 3 pers. à charge	62 753 €	63 970 €
Pers. seule ou couple ayant 4 pers. à charge	70 721 €	72 093 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 7 888 €	+ 8 041 €

Les ressources à prendre en compte correspondent au revenu fiscal de référence de l'année N-2 sauf si l'avis d'imposition N-1 est inférieur au précédent et que ce document peut être produit à la date de signature du contrat de location.

Les conditions de ressources pour le locataire et la durée d'engagement sont différents si vous sollicitez des subventions de l'Agence Nationale à l'Amélioration de l'Habitat (ANAH).



**POUR EN SAVOIR PLUS :**

Le site internet du Ministère de la cohésion des Territoires et des relations avec les collectivités : <https://cohesion-territoires.gouv.fr/dispositif-denormandie-une-aide-fiscale-la-renovation-et-la-location>

**Les textes réglementaires :**

- Article 199 novovicis du Code général des impôts : arrêtés du 26 mars 2019 relatif à la réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement locatif et du 22 mars 2017 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.
- Article 18-0 bis D de l'annexe IV du code général des impôts
- Article 115 de la loi de finances pour 2020