

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^{er} 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 de rénovation 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 de rénovation), 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 aussi 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^{ème} année qui suit l'acquisition du bien**).

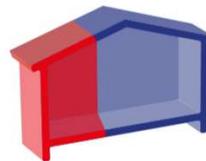
3 conditions :

1

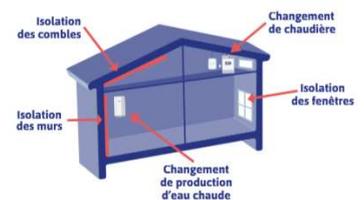


Les travaux doivent représenter **25 %** du coût total de l'opération, soit pour l'achat d'un logement de **150 000 €**, plus de **50 000 €** travaux.

Les **travaux** doivent :



Soit améliorer la performance énergétique du logement d'au moins **30 %** (20 % en habitat collectif)



Soit représenter **2** types de travaux sur un bouquet de **5**

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 m² qui s'applique en zone C à laquelle est rattachée la ville de Flers.

➔ **Plafonds de loyers maximum au m² sur la Ville de Flers en 2019 : 8,93 € par m² de surface utile (surface habitable + la moitié des annexes avec maximum de 8 m²).**



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.



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).

Plafonds de ressources des locataires en 2019

Composition du foyer locataire	Zone C
Personne seule	28 049 €
Couple	37 456 €
Pers. seule ou couple ayant 1 pers. à charge	45 044 €
Pers. seule ou couple ayant 2 pers. à charge	54 379 €
Pers. seule ou couple ayant 3 pers. à charge	63 970 €
Pers. seule ou couple ayant 4 pers. à charge	72 093 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 8 041 €

Les ressources à prendre en compte correspondent au revenu fiscal de référence de l'année 2017 (avis d'imposition 2018).

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 novovicies 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