







Source : [RAPPEL, Guide – Quels dispositifs pour accompagner les ménages en précarité énergétique ?, juillet 2020](#),
Ministère de l'économie des finances et de la relance, [Notaires de France, novembre 2021](#)

Ce qu'il faut retenir

TYPE D'AIDE	STATUT D'OCCUPATION	TYPE DE LOGEMENT	FORME D'AIDE		
 Rénovation et performance énergétique <i>Dispositif fiscal</i>	 Propriétaire bailleur <i>(achetant un bien à rénover dans une ville éligible au dispositif)</i>	 Maison individuelle	Aide fiscale sous forme de défiscalisation	Aide complémentaire	Soumise à condition d'éligibilité des villes dans lequel le bien se situe
		 Appartement		Cumulable avec d'autres aides	Engagement de louer le logement vide (non meublé) et pendant une longue durée 6, 9 ou 12 ans

 Toutes les aides pour les [propriétaires occupants](#)

Toutes les règles de [cumul](#) des différentes aides 

Présentation du dispositif

Objectif	<p>Défiscalisation accordée dans le cadre d'un investissement locatif.</p> <p>Elle vise à lutter contre le logement insalubre et à améliorer l'attractivité des villes moyennes, sous la forme d'une réduction d'impôt accordée aux propriétaires rénovant des logements situés dans les 222 villes du plan « Action cœur de ville » et dans les villes retenues dans la démarche « Expérimentation Ville Patrimoniale ». Les bailleurs bénéficient d'une réduction d'impôt calculée sur la totalité de l'opération (prix d'achat + coût des travaux). Cette défiscalisation correspond à une extension du dispositif Pinel déjà en place. Elle est en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2019 et jusqu'au 31 décembre 2022.</p>
Acteur(s) porteur(s) le dispositif	Administration fiscale (service en charge des impôts).
Nature du dispositif	Dispositif fiscal (défiscalisation).
Date de création ou de mise en œuvre du dispositif	En extension au dispositif Pinel, le dispositif Denormandie a été mis en œuvre depuis le 1 ^{er} janvier 2019 et est valable jusqu'au 31 décembre 2022. Il s'inscrit dans une logique de réponse aux enjeux de revitalisation des villes (cela jusque dans les territoires ruraux) via la rénovation des logements anciens.
Aide principale / aide ouvrant droit à d'autre(s)	Dispositif fiscal distinct.

Critères d'éligibilité

Statut d'occupation	Propriétaire bailleur (domicile fiscal localisé en France) d'un logement privé acquis entre le 1 ^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2022.
Niveaux de ressources	Les conditions de ressources sont appliquées aux locataires du logement. En effet, le propriétaire bailleur bénéficiaire de l'aide fiscale s'engage à louer le logement à un prix raisonnable à des ménages modestes, en respectant certains plafonds de loyers et de ressources. Les plafonds à respecter sont identiques à ceux appliqués au dispositif Pinel neuf. Ceux-ci sont décrits sur le site internet du Ministère de l'économie des finances et de relance .
Composition familiale	Les plafonds de ressources sont établis en fonction de la composition familiale du ménage locataire (à partir de 1 personne, et une majoration est appliquée si le ménage présente plus de 5 personnes à charge) ainsi que de la zone géographique de résidence (5 zones ont été définies : A bis, reste de la zone A, B1, B2 et C ¹).
Caractéristiques des logements	Maisons individuelles et logements collectifs anciens localisés au sein des 222 villes du plan « Action cœur de ville », dans les villes retenues dans la démarche « Expérimentation Ville Patrimoniale » et les communes ayant signé une Opération de revitalisation de leur territoire (ORT). Au total ce sont 245 villes qui sont éligibles. Le dispositif s'adresse aux logements mais aussi aux locaux destinés à être transformés en logements. Le logement doit être loué comme habitation principale et au plus tard 1 an après l'achèvement de l'immeuble ou après son acquisition.
Caractéristiques liées à la consommation / aux gains énergétiques ponctuels	Les travaux de rénovation effectués doivent : <ul style="list-style-type: none">• Permettre d'atteindre un gain énergétique d'au moins 30% en maison individuelle et 20% en habitat collectif ;• Concerner au moins 2 types de travaux parmi les 5 suivants : changement de chaudière, isolation des combles, isolation des murs, changement de système de production d'eau chaude, isolation des fenêtres. Après travaux, le logement doit être classé sur le diagnostic de performance énergétique en classe A à E.
Nature des travaux ou des matériaux utilisés	Les travaux concernés doivent viser la lutte contre l'insalubrité, ils peuvent être de différents types : <ul style="list-style-type: none">• Amélioration de la performance énergétique (changement de système de chauffage et d'eau chaude, isolation (combles/murs/fenêtres)) ;• Tous les travaux qui concernent la création de surfaces habitables nouvelles (et annexes) comme les balcons, terrasses ou garages ;• La modernisation, l'assainissement ou l'aménagement de surfaces habitables (et annexes). Les travaux réalisés doivent représenter au moins 25% du prix du logement acheté. Les travaux doivent être réalisés par des entreprises bénéficiant de la qualification «RGE» (Reconnu Garant de l'Environnement) et être terminés, au plus tard, le 31 décembre de la 2 ^e année suivant l'acquisition.

¹ Il est possible la zone d'appartenance du logement et les conditions appliquées sur le [site officiel de l'administration publique](#).

Montants octroyés

Montants et/ou modes de calcul

Le calcul de la réduction d'impôt Denormandie s'opère à partir du prix de revient net du logement (travaux + prix d'acquisition + honoraires de notaire + commissions versées aux intermédiaires + droits d'enregistrement + taxe de publicité foncière). Ce prix comprend l'ensemble des sommes débloquées pour acquérir le bien y compris les dépenses de rénovation.

L'avantage fiscal est étalé sur l'ensemble de la durée de location, pour un logement loué vide (non meublé). Son montant est calculé en appliquant au prix net de revient du logement un pourcentage variant en fonction de la durée de location du logement :

- **6 ans : 12 % ;**
- **9 ans : 18 % ;**
- **12 ans : 21 %.**

Exemple : Pour l'achat d'un bien de 150 000 € avec 50 000 € de travaux, l'aide s'élève à 42 000 € pour une location de 12 ans, soit 3 500 € de déduction par an pendant 12 ans.

Le plafond des dépenses pris en charge est de 300 000 € et de 5 500 € par m² de surface habitable. Au-delà, la fraction dépassant ce montant ne sera pas prise en compte dans la base de calcul de la réduction d'impôt.

Modalités d'octroi

Lieu d'obtention (guichet)

Administration fiscale (service en charge des impôts).

Modalités et circuits d'instruction des demandes

Le contribuable doit **joindre à sa déclaration des revenus de l'année**, selon le cas, d'achèvement de l'immeuble ou des travaux, ou de son acquisition si elle est postérieure, **une note récapitulante les travaux réalisés ainsi que leur montant** et tenir à la disposition de l'Administration des **documents permettant de justifier la nature des travaux et le niveau de performance énergétique.**

Plusieurs documents spécifiques sont à renseigner et à joindre à la déclaration de revenus :

- Le formulaire n°2044 permettant de déclarer les revenus fonciers (loyers perçus et charges supportées) provenant de la location de locaux loués non meublés ;
- Le formulaire n°2044-EB indiquant le respect des engagements de la loi Denormandie ;
- Une note récapitulante les travaux réalisés ainsi que leurs montants ;
- Les documents précisés au sein des 3 décrets d'application du 27 mars 2019 (cf. liste ci-après) permettant d'attester de la performance énergétique des travaux ;
- Joindre ces documents à la déclaration de revenus.

Les 3 décrets d'application du 27 mars 2019 précisent la nature des documents à soumettre auprès de l'administration fiscale :

- 2 diagnostics de performance énergétique (DPE) qui devront être réalisés par des professionnels (attestant des réductions de consommation d'énergie avant et après travaux) ;
- Les factures justificatives des travaux réalisés. Elles préciseront le lieu de réalisation des travaux et leurs spécificités.

Fréquence d'octroi

Il est possible de bénéficier à plusieurs reprises du dispositif (dans la limite des 63 000 euros de défiscalisation).

Publics et/ou situations non couverts

Critère(s) d'exclusion

Location à une personne appartenant au même foyer fiscal que le bailleur. Toutefois, il est possible de louer le bien aux ascendants et descendants s'il ne sont pas rattachés au même foyer fiscal.