



LOI DENORMANDIE 2025

Nature : Réduction d'impôt
Durée de l'avantage : 6 à 12 ans

Pour travaux réalisés entre le 28/03/2019 et le 31/12/2027.

Dispositif

La loi Denormandie est issue de l'extension de la réduction d'impôt Pinel pour favoriser la revitalisation des villes.

Logements concernés

La réduction d'impôt concerne un logement ancien faisant l'objet de travaux d'amélioration ou un local transformé en usage d'habitation.

Les travaux doivent représenter au moins 25 % du coût total de l'opération et contribuer à :

- améliorer la performance énergétique du logement d'au moins 30% (20% en habitat collectif)
- ou représenter 2 types de travaux sur un choix de 5. Lesquels sont : Isolation des combles, changement de chaudière, isolation des murs, isolation des fenêtres, changement de production d'eau chaud. Les travaux doivent être réalisés par une entreprise certifiée RGE.

Les zones d'éligibilité sont étendues par rapport au dispositif Pinel. C'est ainsi que certaines zones dites « tendues » définies par le programme Pinel neuf et d'autres « détendues », non accessibles précédemment (B2 et C) sont éligibles au dispositif Denormandie.

Avantage fiscal

Réduction d'impôt de 2% par an (soit 12% sur 6 ans et 18% sur 9 ans) puis 1% sur les 3 années suivantes soit 21% sur 12 ans.

Les dépenses sont prises en compte dans la double limite de 300 000 euros par contribuable et de 5 500 euros par mètre carré.

Possibilité de louer à un ascendant ou un descendant

Ce dispositif entre dans le plafonnement global des niches fiscales à 10 000 €

La fraction de la réduction d'impôt excédant l'IR dû ne peut être imputée sur les années suivantes

Obligations

Engagement de louer nu pour 6, 9 ou 12 ans dans les 12 mois suivant l'achèvement ou l'achat

Le logement doit être achevé dans les 30 mois de la date de la signature authentique.

Le locataire doit en faire sa résidence principale

Acquisition possible dans le cadre d'une SCI soumise à l'IR, mais le démembrement est interdit

Les plafonds de loyer (hors charges) au m2 ne doivent pas dépasser :

Abis	18.25 €/m2
A	13.56 €/m2
B1	10.93 €/m2
B2-C	9.50 €/m2

Respecter également les plafonds de ressource du locataire (il s'agit du revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition au titre de l'avant dernière année précédant celle de la signature du contrat de location. Ces plafonds sont révisés chaque année au 1^{er} janvier selon la variation de l'IRL (tableau complet sur demande)