DISPOSITIF DENORMANDIE

Réduction d'impôt
Investissement locatif dans l'ancien à rénover

Le dispositif Denormandie permet de bénéficier d'une **réduction d'impôt sur le revenu** lors de l'acquisition d'un logement ancien nécessitant des travaux, sous réserve de sa mise en location nue à usage de résidence principale.

Ce mécanisme vise à encourager la rénovation de logements anciens situés dans certaines communes, tout en développant une offre locative encadrée.

Conditions

L'investissement doit porter sur un **logement ancien** (*ou un local transformé en habitation*) situé dans une **commune éligible au dispositif.**
Ces communes sont notamment celles engagées dans des programmes de revitalisation du territoire (*Action Cœur de Ville* ou *ORT*). La vérification doit être réalisée via les outils officiels.
Le bien doit être **mis en location nue,** à usage de **résidence principale du locataire,** dans un délai maximal de **12 mois** suivant son acquisition ou l'achèvement des travaux.
Les travaux doivent représenter **au moins 25% du coût total de l'opération.** L'opération est éligible si elle respecte l'un des critères suivants :

- Amélioration de la performance énergétique du logement,
- Réalisation d'au moins deux types de travaux parmi une liste définie (*isolation, chauffage, etc...*),
- Création de surface habitable nouvelle.

Les travaux doivent être justifiés par des documents (*factures, diagnostics avant/après*).

Avantage fiscal

La réduction d'impôt est calculée sur le **prix de revient du logement,** dans la limite de :

- 300 000 € par opération,
- 5 500 € par m² de surface habitable.

Elle dépend de la durée d'engagement de location :

Durée d'engagement	Réduction d'impôt
6 ans	1 2%
9 ans	18%
12 ans	21%

Rythme de l'avantage fiscal :

- **6 ou 9 ans :**
  répartition linéaire à **2% / an** du prix de revient
- **12 ans :**
  2% / an pendant les 9 premières années,puis **1% / an pendant les 3 années supplémentaires.**

Si la réduction annuelle dépasse l'impôt dû, l'excédent est **définitivement perdu** (*ni reportable, ni remboursable*), contrairement au dispositif Malraux.

Contraintes locatives

Le dispositif impose le respect de plafonds réglementaires :

- **Plafonds de loyers,**
- **Plafonds de ressources des locataires.**

Ces plafonds varient selon la localisation du bien et sont actualisés chaque année par l'administration.

Fiscalité des loyers perçus

Les revenus locatifs sont imposés dans la catégorie des **revenus fonciers** (*location nue obligatoire*) :

- **Barème progressif de l'IR** selon la TMI du foyer
- **Prélèvements sociaux à 18,6%** (*taux en vigueur depuis la LFSS 2026*)
- Choix entre micro-foncier (*abattement forfaitaire de 30% si revenus fonciers < 15 000 € / an) ou **régime réel** (déduction des charges réelles*)

Fiche pédagogique à jour au 17/04/2026.
Les informations présentées le sont à titre indicatif et ne constituent pas un conseil fiscal personnalisé. Tout montage doit être validé par un notaire, un expert-comptable ou un conseiller en gestion de patrimoine.

Cadre fiscal

Le dispositif Denormandie entre dans le champ du **plafonnement global des avantages fiscaux, fixé à 10 000 € par an.**

Il est applicable aux investissements réalisés jusqu'au **31 décembre 2027,** sous réserve des textes en vigueur à la date de l'opération.

Cumul possible avec le déficit foncier, montage dit « **Denormandie optimisé au déficit foncier** ».
Une partie des travaux peut ouvrir droit à la réduction d'impôt Denormandie (*travaux éligibles : amélioration énergétique, transformation, création de surface*), tandis qu'une autre partie peut être déduite des revenus fonciers au titre des charges déductibles classiques (*entretien et réparation*), générant un déficit foncier imputable jusqu'à 10 700 € / an sur le revenu global.
Ce montage nécessite :

- une **ventilation rigoureuse** des travaux (*factures distinctes*)
- une imposition au **régime réel** des revenus fonciers
- le respect de la règle des **3 ans de location minimum** pour conserver l'imputation sur le revenu global

À retenir

- Investissement dans l'ancien avec travaux ≥ 25%
- Location nue obligatoire (*résidence principale*)
- Engagement locatif de 6, 9 ou 12 ans
- Réduction d'impôt jusqu'à 21%
- Plafonds de loyers et de ressources
- Plafonnement des niches fiscales à 10 000 €

Les informations présentées le sont à titre indicatif et ne constituent pas un conseil fiscal personnalisé. Tout montage doit être validé par un notaire, un expert-comptable ou un conseiller en gestion de patrimoine.

SIMULATION DENORMANDIE

Appartement T2 de 40 m² — Metz / centre ville *(zone éligible B1)*

CRITÈRES DE L'OPÉRATION

Hypothèse d'opération

Prix d'acquisition	100 000 €
Travaux	40 000 €
Frais de notaire	8 000 €
Coût total de l'opération	148 000 €

⚠ Travaux : **27% du coût total**
Condition Denormandie respectée

Financement

Montant emprunté	148 000 €
Durée	20 ans
Taux	3,23%
Mensualité (hors assurance)	838 €
Annuité	10 056 €

Hypothèses locatives

Loyer plafond Denormandie (zone B1)	514 € / mois
Loyer annuel	6 168 €
Engagement de location	9 ans
Loyers cumulés sur 9 ans	55 512 €

Calcul : 40 m² × 10,93 €/m² (plafond B1 2026) × 1,175 (coefficient multiplicateur = 0,7 + 19/40).

- Hypothèse basée sur le plafond réglementaire.
- Loyer de marché local estimé supérieur (~580–620 € HC à Metz centre) : le dispositif impose donc un effort sur le loyer.

Charges annuelles estimées

Charges de copropriété	1 000 €
Gestion locative	465 €
Taxe foncière	600 €
Assurance	120 €
Total charges	2 185 €

Hypothèses fiscales **Pour un couple :**

TMI	30%
Prélèvements sociaux	18,60%
Fiscalité globale sur revenus fonciers	48,60%
Régime d'imposition retenu	Micro-foncier (abattement 30 %)
Base imposable annuelle	6 168 € × 70 % = 4 318 €
Impôt annuel sur les loyers	~2 098 €
Impôt cumulé sur 9 ans	~18 882 €

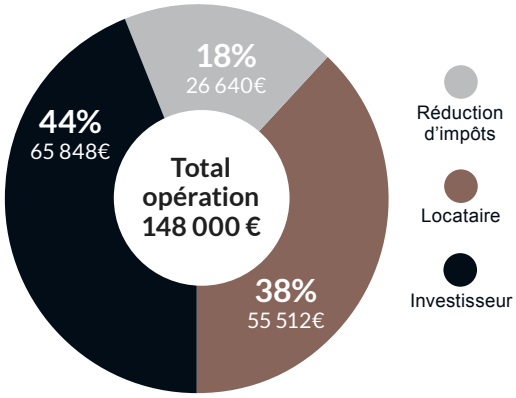
Fiche pédagogique à jour au 17/04/2026.
Les informations présentées le sont à titre indicatif et ne constituent pas un conseil fiscal personnalisé. Tout montage doit être validé par un notaire, un expert-comptable ou un conseiller en gestion de patrimoine.

SYNTHÈSE DU GAIN FISCAL

Synthèse du gain fiscal

Gain fiscal total Denormandie (18% × 148 000 €)	26 640 €
Impôt sur les loyers (micro-foncier, sur 9 ans)	– 18 882 €
Gain fiscal net sur 9 ans	≈ 7 758 €
% de l'opération compensé par le gain fiscal net	5,20%
Rendement locatif brut	4,17%

Répartition brute de l'effort sur 9 ans



À retenir

L'opération Denormandie génère 26 640 € de réduction d'impôt sur 9 ans (*2 960 € / an*). La fiscalité sur les loyers consomme ~19 000 € sur la même période, ramenant le gain fiscal net à environ 7 800 €. Le rendement brut est de 4,17%.
Le dispositif est pertinent pour les contribuables en TMI 30% et au-delà souhaitant se constituer un patrimoine locatif dans l'ancien en participant à la revitalisation des centres-villes.

Fiche pédagogique à jour au 17/04/2026.
Les informations présentées le sont à titre indicatif et ne constituent pas un conseil fiscal personnalisé. Tout montage doit être validé par un notaire, un expert-comptable ou un conseiller en gestion de patrimoine.