



## BULLETIN OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

### Réduction d'impôt Denormandie : quels sont les travaux éligibles ?

Comme dans le cadre de la réduction d'impôt Pinel « ancien », deux natures exclusives de travaux sont éligibles au dispositif Denormandie : transformation et rénovation. La définition des travaux de transformation est identique à celle du Pinel mais celle des travaux de rénovation diffère des travaux de réhabilitation éligibles au Pinel. Pour le Denormandie, dans tous les cas, il faut respecter un pourcentage de travaux à réaliser (ce point est nouveau par rapport au Pinel) et améliorer la performance énergétique du logement.

#### L'IMPORTANCE DES TRAVAUX À RÉALISER

La restauration complète de l'immeuble n'est pas obligatoire. En revanche, qu'il s'agisse de travaux de rénovation ou de transformation, le montant des travaux éligibles à la réduction d'impôt doit représenter a minima **25%** du coût total de l'opération, **soit du cumul du prix d'acquisition, des frais d'acquisition et du coût des travaux.**

Il convient donc de s'assurer, avant de se lancer dans une opération, que ce pourcentage sera atteint.

**Exemple** : Si un contribuable acquiert un bien à 135.000 €, il convient de réaliser au moins 45.000 € de travaux pour être éligible au dispositif Denormandie  $((135.000 + 45.000) \times 25\% = 45.000 \text{ €})$ .

#### L'AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE OBLIGATOIRE

Dans les deux cas (transformation et rénovation), les travaux doivent permettre d'atteindre un certain niveau de performance énergétique, comme c'est le cas également dans le cadre de la réduction d'impôt Pinel.

Pour justifier du respect du niveau de la performance énergétique, **une évaluation énergétique précisant l'état actuel et l'état projeté** doit être réalisée avant le début des travaux.

Ces évaluations doivent être effectuées par un contrôleur technique ou technicien de la construction indépendant de la personne réalisant les travaux et couvert par une assurance pour cette activité (architecte, géomètre expert, ingénieur, etc..).

A noter que les seuils de performance énergétique à respecter sont différents de ceux de la réduction d'impôt Pinel ([précédent bulletin](#)).

#### LES TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉLIGIBLES

Les travaux de rénovation s'entendent de « *tous travaux ayant pour objet la **modernisation, l'assainissement ou l'aménagement des surfaces habitables** (...)* ».

C'est une définition très large des travaux éligibles. Seuls sont exclus les travaux de construction et de création de surfaces (sauf dans les combles accessibles).

Elle est différente de celle des travaux éligibles au dispositif Pinel, qui sont les travaux de réhabilitation permettant d'atteindre 3 critères : ceux d'un logement décent, les performances techniques et l'amélioration de la performance énergétique. A l'exception de l'amélioration de la performance énergétique, les deux autres critères ne sont pas prévus dans le Denormandie.

#### LES TRAVAUX DE TRANSFORMATION ÉLIGIBLES

Les **travaux de transformation**, s'entendent « *des travaux de **reconstruction, d'agrandissement, de réparation et d'amélioration** ayant pour effet de rendre habitables des locaux qui ne l'étaient pas auparavant* ».

Cette définition de la doctrine fiscale renvoie à celle donnée pour la réduction d'impôt Pinel « transformé », sans y apporter de nouveautés.

#### Les locaux et équipements d'agrément

La loi exclut les travaux réalisés sur **les locaux et équipements d'agrément** (serres, piscines privées et aires de jeux).

Cette curieuse précision ne vise que des cas très marginaux et évidemment exclus.

#### Les travaux de décoration

La doctrine fiscale précise quant à elle que : « *sont à ce titre exclus, notamment, les travaux qui **se bornent à modifier ou enrichir la décoration des surfaces habitables*** ».

Il n'est donc pas possible de bénéficier du dispositif Denormandie avec comme unique objectif de décorer son logement. En revanche, les **travaux de décoration** qui s'inscrivent dans un projet de rénovation global sont évidemment admis dans l'assiette de la réduction d'impôt.

#### Ont participé à ce bulletin

**Olivier Denis,**  
**Emmanuelle Pouts Saint Germé,**  
**Thibault du Réau,**  
avocats associés

**Léa Julliard,**  
juriste,

**Anna Cantérot,**  
avocat,

**Léa Vielle,**  
juriste,