



BULLETIN OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

Immobilier ancien : qu'apporte la loi Denormandie au régime Pinel ?

L'article 74 bis de la loi de finances pour 2019 crée une réduction d'impôt afin d'encourager l'investissement locatif intermédiaire réhabilité. Certains parlent d'un « nouveau cas d'application » de la réduction d'impôt Pinel, d'autres d'une « extension du dispositif Pinel ».

Le dispositif est applicable aux acquisitions effectuées entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2021.

MÊMES AVANTAGES SOUMIS AUX MÊMES CONTRAINTES

L'avantage fiscal

La réduction d'impôt peut aller jusqu'à 21 % de l'investissement. Elle varie en fonction de la durée de l'engagement de location pris par le propriétaire, de la même manière que pour la réduction d'impôt Pinel.

Notons à cet égard que, comme pour le dispositif Pinel, la réduction d'impôt qui peut être obtenue à l'issue de la durée maximale de l'engagement, prorogations incluses, est identique que l'engagement initial de location soit de 6 ou de 9 ans.

Néanmoins, le dispositif Denormandie pourra présenter une **spécificité** puisque **l'assiette de la réduction d'impôt pourra différer** de celle du dispositif Pinel.

En effet, la loi de finances pour 2019 dispose qu'un décret d'application précisant la liste des travaux éligibles, qui seront donc pris en compte dans l'assiette de la réduction d'impôt, sera adopté.

Les contraintes

De même que pour le dispositif Pinel :

- L'assiette de la réduction d'impôt **ne peut dépasser 300.000 € et 5.500 € par m2**, comprenant le prix d'acquisition, les frais d'acquisition et le coût des travaux, dans la limite de **deux investissements par an et par contribuable** ;
- Le bien à l'issue des travaux devra respecter des critères de **performance énergétique** (Label HPE 2012, BBC 2009 ou 2/4 des critères de performance énergétique globale) ;
- La mise en location est subordonnée à des **conditions de ressources du locataire** ;
- La mise en location est également subordonnée à **des plafonds de loyers**.

Ces deux dernières conditions restent à être précisées, puisque, contrairement au dispositif Pinel, la loi de finances pour 2019 n'a pas établi de tableau indiquant les plafonds de loyers et de ressources du locataire.

OPTIMISATION AU TITRE DES DÉFICITS FONCIERS

Il est possible d'optimiser le dispositif Denormandie avec du déficit foncier, comme le dispositif Pinel.

D'une part, **le prix d'acquisition, les frais d'acquisition et les travaux de transformation ou de rénovation feront l'objet de la réduction d'impôt.**

D'autre part, **les travaux de réparation et d'entretien dissociables des travaux de transformation ou de rénovation seront déductibles des revenus fonciers** et, une fois neutralisés, déductibles du revenu global dans la limite annuelle de 10.700 euros.

Des réserves sont néanmoins à émettre concernant le Denormandie rénové dans la mesure où les travaux concernés n'ont pas encore été précisés par le décret et que le critère de la dissociabilité sera difficile à respecter.

SPÉCIFICITÉS DU DISPOSITIF DENORMANDIE PAR RAPPORT AU RÉGIME PINEL

Concernant l'éligibilité territoriale particulière du dispositif Denormandie, il convient de se reporter au Bulletin publié par le cabinet et portant sur la [loi de finances pour 2019 et les extensions de la réduction d'impôt Pinel](#).

Des travaux uniquement dans l'ancien

La nouvelle réduction d'impôt Denormandie, contrairement au dispositif Pinel, n'a vocation à s'appliquer qu'à des travaux réalisés dans l'ancien (rénovation ou transformation en logements).

A cet égard, ces derniers doivent alors représenter 25% du coût total de l'opération, ce qui constitue une contrainte supplémentaire par rapport au régime Pinel.

Néanmoins, le décret d'application n'étant pas encore adopté, les éventuelles exclusions relatives à la nature des travaux ne peuvent être identifiées et l'assiette de la réduction d'impôt ne peut être déterminée.

En conséquence, l'effectivité de ce dispositif est retardée par l'absence de décret d'application.

Pinel vs Denormandie

Certaines communes, par exemple Perpignan et Rambouillet en zone A, ou encore Bayonne et Saint-Malo en zone B, pourront, une fois le décret d'application du dispositif Denormandie adopté, être éligibles à la fois à la réduction d'impôt Pinel et à la réduction d'impôt Denormandie.

Ces investissements pourront alors faire l'objet d'une option entre l'une ou l'autre.

En tout état de cause, et dans le meilleur des cas, le régime Denormandie pourra être aussi intéressant que le régime Pinel, mais il pourra être moins avantageux pour l'investisseur si une partie des dépenses est exclue comme annoncé par la loi de finances.

Donc en cas d'option, il conviendra de préférer le dispositif Pinel systématiquement.

Ont participé à ce bulletin

Département opérations
immobilières

Olivier Denis
Avocat associé

Emmanuelle Pouts Saint
Germé
Avocat associé

Thibault du Réau
Avocat associé

Aurélien Vivion
Juriste

Laëtytia Barret – Lallemand
Juriste