



BULLETIN OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

Élargissement du dispositif Denormandie : l'administration fiscale publie ses commentaires

Les commentaires de l'administration fiscale suite à l'élargissement du dispositif Denormandie par la [loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020](#) ont été publiés le 27 août 2020.

Le Bofip prend acte de la **prorogation du régime Denormandie pour les acquisitions jusqu'au 31 décembre 2022** ; de la **suppression de la notion de « cœur de ville »** ([précédent bulletin](#)) et de l'**extension des travaux éligibles** ([précédent bulletin](#)).

Il lève notamment une imprécision : la création de surface habitable fait partie des travaux éligibles sans limitation. Il fait également désormais référence au site internet recensant les « ORT » signées.

LA CRÉATION DE SURFACES NOUVELLES ÉLIGIBLE SANS LIMITES

L'article 162 de la [loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020](#) a modifié le 5° du B du I de l'article 199 novovicies du Code général des impôts relatif au dispositif Denormandie en remplaçant le terme « travaux de rénovation », désignant les travaux éligibles, par le terme « travaux d'amélioration ».

Le décret [n°2020-426 du 10 avril 2020](#) publié au journal officiel le 15 avril 2020 a défini ces travaux d'amélioration. Notre [précédent bulletin](#) pointait néanmoins le manque de précision quant à l'éligibilité des dépenses de création de surfaces habitables qui devait être levé lors de la publication des commentaires de l'administration fiscale.

C'est chose faite : la doctrine administrative, en reprenant littéralement dans ses commentaires les termes du décret soit « tous travaux (...) ayant pour objet la création de surfaces habitables nouvelles », ne pose plus **aucune limite à la possibilité de création de surfaces habitables nouvelle**. Par conséquent, si les travaux de démolition totale pour reconstruction sont exclus ([réponse ministérielle du 31 Mars 2020](#)), les travaux de surélévation, d'addition de construction augmentant la surface habitable sont eux, éligibles au dispositif.

Ce qui peut paraître une position surprenante pour un dispositif de « rénovation » est néanmoins en totale cohérence avec l'objectif du gouvernement de redynamiser les villes, tout en évitant l'étalement urbain. Le régime Denormandie est à la fois un outil de rénovation mais également d'adaptation du bâti existant.

LISTE DES COMMUNES ÉLIGIBLES À LA RÉDUCTION D'IMPÔT SANS RESTRICTION

Conformément à la loi de finances, la doctrine administrative supprime les références à la notion de « centre des communes » pour faire référence plus largement aux logements situés dans les communes :

- dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué ;
- ou ayant conclu une convention d'opération de revitalisation de territoire (« ORT »).

Sur cette dernière notion, la doctrine fait désormais explicitement référence au site internet du Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales (https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2020-05/Liste_operations_revitalisation_territoire_signees.pdf) qui recense les ORT signées (236 communes recensées au 16 mars 2020).

Ces conventions précisent la période d'éligibilité à la réduction d'impôt « Denormandie ancien » au sein de la commune concernée, période qui débute à la date de signature de la convention et qui prend fin au terme fixé par la convention, ou, en toute hypothèse, au plus tard jusqu'au 31 décembre 2022.

Enfin, la réduction d'impôt s'applique aux logements situés sur l'ensemble de la commune (et non seulement dans son centre) ayant conclu une convention ORT, indépendamment du périmètre d'application de la convention ORT.

A noter

La suppression de la notion de cœur de ville n'est pas rétroactive. Les investissements réalisés en 2019 bénéficient de la réduction d'impôt s'ils sont situés dans le centre des communes.

Associés responsables des quatre départements « Opérations de Restauration Immobilières » (ORI)

Olivier Denis
Emmanuelle Pouts Saint Germé
Thibault du Réau
Magali Dupuy

Rédacteurs du bulletin

Anna Cantérot
Pierre Fernandez