

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-365-20-20200827

Date de publication : 27/08/2020

**IR - Réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif
intermédiaire - Dispositif « Denormandie ancien » - Conditions
d'application**

Positionnement du document dans le plan :

IR - Impôt sur le revenu

Réductions et crédits d'impôt

Titre 365 : Dispositif « Denormandie ancien »

Chapitre 2 : Conditions d'application

Sommaire :

I. Conditions tenant aux travaux réalisés

A. Réalisation de travaux représentant au moins 25 % du coût total de l'opération

B. Réalisation des travaux par une entreprise qui les facture

II. Engagement de location et de conservation des parts

III. Conditions de mise en location

IV. Plafonds de loyer et de ressources des locataires

I. Conditions tenant aux travaux réalisés

1

Conformément aux dispositions du 5° du B du I de l'[article 199 novovicies du code général des impôts \(CGI\)](#), la réduction d'impôt est subordonnée à la réalisation de travaux d'amélioration ou de transformation, facturés par une entreprise, dont le montant représente au moins 25 % du coût total de l'opération.

A. Réalisation de travaux représentant au moins 25 % du coût total de l'opération

10

La notion de coût total de l'opération correspond au prix de revient du logement.

Le prix de revient du logement s'entend du prix d'acquisition des locaux majoré des frais afférents à l'acquisition et du coût des travaux d'amélioration ou de transformation facturés par une entreprise. Pour plus de précisions sur la notion de prix de revient du logement, il convient de se reporter au [I-A-1-a § 1 à 50 du BOI-IR-RICI-365-30](#).

Les travaux à prendre en compte pour l'appréciation du seuil de 25 % sont les travaux éligibles à la réduction d'impôt, soit les travaux d'amélioration mentionnés au [II-A-1 § 40 à 70 du BOI-IR-RICI-365-10](#) ou les travaux de transformation en logement mentionnés au [V-A et B § 300 à 340 du BOI-IR-RICI-230-10-30-10](#).

Exemple 1 : Un contribuable acquiert un appartement en vue de réaliser des travaux d'amélioration pour une somme de 120 000 € (tous frais afférents à l'acquisition compris).

Ainsi, pour que le contribuable puisse bénéficier de la réduction d'impôt « Denormandie ancien », toutes autres conditions étant remplies, le montant des travaux à réaliser devra être au minimum de 40 000 € TTC [(120 000 € + 40 000 €) x 25 % = 40 000 €].

Exemple 2 : Un contribuable acquiert un appartement ayant fait l'objet de travaux d'amélioration pour la somme de 160 000 € (tous frais afférents à l'acquisition compris). Pour que ce contribuable puisse bénéficier de la réduction d'impôt « Denormandie ancien », le montant des travaux d'amélioration réalisés avant la vente doit être au minimum de 40 000 €, représentant ainsi 25 % du coût total de l'opération (160 000 € x 25 % = 40 000 €).

B. Réalisation des travaux par une entreprise qui les facture

20

Le 5° du B du I de l'[article 199 novovicies du CGI](#) prévoit que les travaux d'amélioration ou de transformation éligibles doivent avoir été facturés par une entreprise.

Dès lors sont notamment exclus :

- les travaux réalisés par le contribuable lui-même ou par une tierce personne autre qu'une entreprise (exemple : main d'œuvre salariée) ;
- le coût des matériaux achetés par le contribuable même si leur installation est effectuée par une entreprise. Les dépenses liées à l'installation de ces matériaux, facturées par une entreprise, sont en revanche prises en compte.

Il appartient au contribuable d'obtenir de l'entreprise des factures identifiant de manière distincte le montant des travaux d'amélioration ou de transformation en logement éligibles à la réduction d'impôt, mentionnés respectivement au [II-A-1 § 40 à 70 du BOI-IR-RICI-365-10](#) et au [V-A et B § 300 à 340 du BOI-IR-RICI-230-10-30-10](#).

Pour plus de précisions sur les obligations déclaratives des contribuables, il convient de se reporter au [VII § 240 et suivants du BOI-IR-RICI-365-30](#).

II. Engagement de location et de conservation des parts

30

Les commentaires relatifs à la réduction d'impôt « Pinel » prévus au [BOI-IR-RICI-360-20-10](#) s'appliquent, mutatis mutandis, aux investissements éligibles à la réduction d'impôt « Denormandie ancien ».

III. Conditions de mise en location

40

Les commentaires relatifs à la réduction d'impôt « Pinel » prévus au [BOI-IR-RICI-360-20-20](#) s'appliquent, mutatis mutandis, aux investissements éligibles à la réduction d'impôt « Denormandie ancien ».

IV. Plafonds de loyer et de ressources des locataires

50

Les commentaires relatifs à la réduction d'impôt « Pinel » prévus au [BOI-IR-RICI-360-20-30](#) et au [BOI-BAREME-000017](#) s'appliquent, mutatis mutandis, aux investissements éligibles à la réduction d'impôt « Denormandie ancien ».