

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

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-365-30-20200827

Date de publication : 27/08/2020

Date de fin de publication : 28/03/2024

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

Positionnement du document dans le plan :

IR - Impôt sur le revenu

Réductions et crédits d'impôt

Titre 365 : Dispositif « Denormandie ancien »

Chapitre 3 : Modalités d'application

Sommaire :

I. Calcul de la réduction d'impôt

A. Base de la réduction d'impôt

1. Acquisition de logements ou de locaux

a. Détermination de la base de la réduction d'impôt

1° Logement acquis en vue de la réalisation de travaux d'amélioration

2° Acquisition d'un logement ayant fait l'objet de travaux d'amélioration

3° Acquisition d'un local que le contribuable transforme en logement

4° Acquisition d'un logement issu de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation

b. Plafonnement de la base de la réduction d'impôt

c. Plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable

1° Notion de prix de revient

2° Notion de surface habitable

3° Montant du plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable

4° Articulation entre les plafonds de prix de revient par mètre carré de surface habitable et la limitation annuelle de la base des réductions d'impôt

2. Souscription de parts de SCPI

3. Acquisition de logements et souscription de parts de SCPI au titre d'une même année

B. Taux

II. Modalités d'imputation de la réduction d'impôt

A. Règle d'imputation

B. Ordre d'imputation

III. Limitation du nombre d'investissements ouvrant droit à la réduction d'impôt par contribuable et par an

IV. Règles de non-cumul

V. Articulation avec d'autres dispositifs

VI. Remise en cause de la réduction d'impôt

VII. Obligations des contribuables et des sociétés

I. Calcul de la réduction d'impôt

A. Base de la réduction d'impôt

1. Acquisition de logements ou de locaux

a. Détermination de la base de la réduction d'impôt

1

Conformément au V de l'article 199 novovicies du code général des impôts (CGI), la réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement.

1° Logement acquis en vue de la réalisation de travaux d'amélioration

10

Le prix de revient du logement s'entend du prix d'acquisition du logement majoré des frais afférents à l'acquisition : honoraires de notaire, commissions versées aux intermédiaires, droits d'enregistrement et taxe de publicité foncière.

Le prix de revient comprend également le montant des travaux d'amélioration mentionnés au III de l'article 2 quinquies B de l'annexe III au CGI, facturés par une entreprise. Pour plus de précisions sur la nature des travaux à retenir, il convient de se reporter au II-A-1 § 40 à 70 du BOI-IR-RICI-365-10.

La base de la réduction d'impôt s'apprécie, pour les logements acquis en vue de la réalisation de travaux d'amélioration, à la date d'achèvement de ces travaux. Il s'ensuit que les travaux réalisés postérieurement à l'achèvement des travaux d'amélioration ne sont pas compris dans la base de l'avantage fiscal. Il en va de même des éventuels travaux qui ne répondraient pas à la définition exposée au I-A-1 § 40 à 70 du BOI-IR-RICI-365-10, quelle que soit leur date de réalisation. Ces dépenses de travaux peuvent en revanche, le cas échéant, être admises en déduction, dans les conditions de droit commun, pour la détermination des revenus fonciers.

20

Lorsque les travaux sont réalisés par le vendeur, un contrat de vente d'immeuble à rénover (VIR) est souscrit entre l'acquéreur et le vendeur (III-B § 190 du BOI-IR-RICI-230-10-30-10). Dans ce cas, la base de la réduction d'impôt est déterminée par le prix d'acquisition du logement comprenant la part des travaux d'amélioration mentionnés au III de l'article 2 quinquies B de l'annexe III au CGI tels que stipulés sur le contrat de VIR, à l'exclusion des éventuels travaux n'entrant pas dans le champ de ce III.

2° Acquisition d'un logement ayant fait l'objet de travaux d'amélioration

30

Le prix de revient du logement s'entend du prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition : honoraires de notaire, commissions versées aux intermédiaires, droits d'enregistrement et taxe de publicité foncière.

3° Acquisition d'un local que le contribuable transforme en logement

40

Il convient de se reporter au [II-A-2-d § 350 à 420 du BOI-IR-RICI-230-30-10](#).

4° Acquisition d'un logement issu de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation

50

Il convient de se reporter au [II-A-2-f et g § 460 à 470 du BOI-IR-RICI-230-30-10](#).

b. Plafonnement de la base de la réduction d'impôt

60

Au titre d'une même année d'imposition, et pour un même contribuable, l'assiette de la réduction d'impôt prévue à l'[article 199 novovicies du CGI](#), acquisitions ou constructions de logements et souscriptions de parts de SCPI confondues, ne peut excéder 300 000 €. Pour l'appréciation de ce plafond, il y a lieu de prendre en compte à la fois les acquisitions, constructions et souscriptions bénéficiant du dispositif « Pinel » et les acquisitions et souscriptions bénéficiant du dispositif « Denormandie ancien ».

Les commentaires relatifs à la réduction d'impôt « Pinel » prévus au [I-A-1 § 10 à 50 du BOI-IR-RICI-360-30-10](#) s'appliquent, mutatis mutandis, aux investissements éligibles à la réduction d'impôt « Denormandie ancien ».

c. Plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable

70

Le premier alinéa du A du V de l'[article 199 novovicies du CGI](#) prévoit un plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable pour la détermination de la base de la réduction d'impôt. Ce plafond est fixé par l'[article 46 AZA octies B de l'annexe III au CGI](#), issu du [décret n° 2012-1532 du 29 décembre 2012 relatif aux plafonds de loyer et de ressources des locataires au classement des communes se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements et au niveau de performance énergétique globale et plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable des logements pour l'application de la réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement locatif prévue à l'article 199 novovicies du code général des impôts](#).

1° Notion de prix de revient

80

Pour plus de précisions sur la notion de prix de revient à retenir pour l'appréciation du plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable, il convient de se reporter au [I-A-1-a § 1 à 50](#).

2° Notion de surface habitable

90

Il convient de se reporter au [I-A-2-b § 80 à 90 du BOI-IR-RICI-360-30-10](#).

3° Montant du plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable

100

Conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article 46 AZA octies B de l'annexe III au CGI, le plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable mentionné au premier alinéa du A du V de l'article 199 novovicies du CGI est fixé à 5 500 € pour les logements situés en métropole comme pour ceux situés outre-mer.

4° Articulation entre les plafonds de prix de revient par mètre carré de surface habitable et la limitation annuelle de la base des réductions d'impôt

110

Les commentaires et les exemples relatifs à la réduction d'impôt « Pinel » prévus au I-A-2-d § 110 à 150 du BOI-IR-RICI-360-30-10 s'appliquent mutatis mutandis aux investissements éligibles à la réduction d'impôt « Denormandie ancien ».

2. Souscription de parts de SCPI

120

Il convient de se reporter aux commentaires relatifs au dispositif « Pinel » au I-B § 180 à 190 du BOI-IR-RICI-360-30-10.

3. Acquisition de logements et souscription de parts de SCPI au titre d'une même année

130

Il convient de se reporter au II-C § 520 du BOI-IR-RICI-230-30-10.

B. Taux

140

Il convient de se reporter aux commentaires relatifs au dispositif « Pinel » au II § 210 à 270 du BOI-IR-RICI-360-30-10.

II. Modalités d'imputation de la réduction d'impôt

A. Règle d'imputation

150

La réduction d'impôt « Denormandie ancien » est imputée pour la première fois sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle le fait générateur est intervenu. La détermination du fait générateur est indiquée dans le tableau ci-dessous :

Nature de l'investissement	Fait générateur
Acquisition d'un logement issu de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation qui entre ou non dans le champ de la TVA	Date d'acquisition du logement
Acquisition d'un logement ayant fait l'objet de travaux	

Acquisition d'un logement en vue de la réalisation de travaux	Date d'achèvement des travaux
Acquisition d'un local que le contribuable transforme en logement	Date d'achèvement du logement
Souscriptions de parts de SCPI	Date de réalisation de la souscription

La notion de date d'acquisition s'entend de celle de la signature de l'acte authentique d'achat. S'agissant de la notion de date d'achèvement des travaux, il convient de se reporter au [II-A-4 § 100 du BOI-IR-RICI-365-10](#) et au [II-C-2 § 180 du BOI-IR-RICI-365-10](#).

La réduction d'impôt « Denormandie ancien » est répartie, selon la durée de l'engagement initial de location, sur six ou neuf années, à raison, selon le cas, d'un sixième ou d'un neuvième de son montant chaque année.

160

Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde ne peut pas être imputé sur l'impôt sur le revenu au titre des années suivantes. La fraction de réduction d'impôt non imputée ne peut donner lieu à remboursement.

B. Ordre d'imputation

170

Il convient de se reporter au [III-B § 300 du BOI-IR-RICI-360-30-10](#).

III. Limitation du nombre d'investissements ouvrant droit à la réduction d'impôt par contribuable et par an

180

Au titre d'une même année d'imposition, la réduction d'impôt prévue à l'[article 199 novovicies du CGI](#) ne peut être calculée sur le prix de revient que de deux logements au plus. Pour l'appréciation de cette règle, il y a lieu de prendre en compte à la fois les acquisitions et constructions bénéficiant du dispositif « Pinel » et les acquisitions bénéficiant du dispositif « Denormandie ancien ».

Pour apprécier la limite du nombre de logements éligibles, il convient de retenir la date du fait générateur de la réduction d'impôt. Pour plus de précisions, il convient de se reporter aux commentaires relatifs à la réduction d'impôt « Pinel » du [I § 1 à 70 BOI-IR-RICI-360-30-20](#).

IV. Règles de non-cumul

200

Les commentaires relatifs à la réduction d'impôt « Pinel » prévus au [II § 130 à 160 du BOI-IR-RICI-360-30-20](#) s'appliquent mutatis mutandis à la réduction d'impôt « Denormandie ancien ».

En particulier, conformément aux dispositions du F du I de l'[article 199 novovicies du CGI](#), les dépenses de travaux retenues pour le calcul de la réduction d'impôt « Denormandie ancien » ne peuvent faire l'objet d'une déduction pour la détermination des revenus fonciers.

210

Par ailleurs, un contribuable ne peut pas, pour un même logement, bénéficier à la fois de la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif intermédiaire « Pinel » prévue aux 1° à 4° du B du I de l'article 199 novovicies du CGI et de la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif intermédiaire « Denormandie ancien » prévue au 5° du même B de l'article 199 novovicies du CGI.

En particulier, lorsqu'un contribuable réalise un investissement consistant en l'acquisition d'un logement issu de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation ou en l'acquisition d'un local en vue de le transformer en logement, éligible à la fois à la réduction d'impôt « Pinel » et à la réduction d'impôt « Denormandie ancien », il doit opter, lors de la souscription de la déclaration des revenus correspondant à la première année d'imputation de la réduction d'impôt, de manière définitive et irrévocable, pour l'une ou l'autre des réductions d'impôt dont il souhaite bénéficier.

La réduction d'impôt dont il demande ainsi le bénéfice demeure soumise, pendant toute la durée de la période d'engagement de location, éventuellement prorogée, au respect des conditions d'application propres au dispositif choisi.

V. Articulation avec d'autres dispositifs

220

Il convient de se reporter au [III § 180 à 200 du BOI-IR-RICI-360-30-20](#), dont les précisions sont applicables à la réduction d'impôt « Denormandie ancien ».

VI. Remise en cause de la réduction d'impôt

230

Les commentaires relatifs à la réduction d'impôt « Pinel » prévus au [BOI-IR-RICI-360-40](#) s'appliquent aux investissements éligibles à la réduction d'impôt « Denormandie ancien ».

VII. Obligations des contribuables et des sociétés

240

Les obligations déclaratives commentées au [BOI-IR-RICI-360-50](#) relatif à la réduction d'impôt « Pinel », à l'exception de son paragraphe 30, s'appliquent aux investissements éligibles à la réduction d'impôt « Denormandie ancien ».

Remarque : Les modèles d'engagement et d'attestations évoqués sont identiques à ceux proposés pour le dispositif « Scellier ». Ils peuvent être adaptés en tant que de besoin.

250

Outre les obligations présentées au [BOI-IR-RICI-360-50](#) et conformément au g du 4° du I de l'article 46 AZA undecies de l'annexe III au CGI dans sa rédaction issue du [décret n° 2019-232 du 26 mars 2019 relatif aux conditions d'application de la réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement locatif prévue au 5° du B du I de l'article 199 novovicies du code général des impôts](#), le contribuable doit également, pour le bénéfice de la réduction d'impôt « Denormandie ancien », joindre à sa déclaration une note récapitulant les travaux réalisés ainsi que leur montant. Cette note doit distinguer les 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](#), des éventuels autres travaux ne répondant pas à cette définition.

En cas d'acquisition d'un local que le contribuable transforme en logement, le contribuable doit fournir la copie de la déclaration d'achèvement des travaux, accompagnée d'une pièce attestant de sa réception en mairie ainsi qu'une note précisant la nature de l'affectation précédente du local.

260

Le contribuable tient à la disposition de l'administration les documents permettant de justifier du respect des conditions de performance énergétique prévues à l'[article 46 AZA octies-0 A de l'annexe III au CGI](#) et à l'[article 46 AZA octies-0 AA de l'annexe III au CGI](#), ainsi que les factures des entreprises ayant réalisé les travaux d'amélioration ou de transformation en logement, 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 et identifiant de manière distincte le montant de ces travaux.

Pour plus de précisions sur le respect des conditions de performance énergétique du logement, il convient de se reporter au [IV-C § 290 à 390 du BOI-IR-RICI-365-10](#).

VIII. Prorogation de l'engagement initial de location dans le cadre du dispositif « Denormandie ancien »

270

Les commentaires relatifs à la réduction d'impôt « Pinel » prévus au [BOI-IR-RICI-360-60](#) s'appliquent aux investissements éligibles à la réduction d'impôt « Denormandie ancien ».