

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-365-10-20240328

Date de publication : 28/03/2024

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

Positionnement du document dans le plan :

IR - Impôt sur le revenu

Réductions et crédits d'impôt

Titre 36.5 : Réduction d'impôt au titre de l'investissement locatif intermédiaire (dispositif « Denormandie ancien »)

Chapitre 1 : Champ d'application

Sommaire :

I. Bénéficiaires

II. Opérations concernées

A. Acquisition d'un logement en vue de la réalisation de travaux d'amélioration

1. Nature des travaux d'amélioration

a. Notion de surface habitable

b. Notion de surface annexe

2. Date d'acquisition du logement

3. Date de réalisation des travaux d'amélioration

4. Délai d'achèvement des travaux

5. Situation des logements acquis « en l'état futur de rénovation »

B. Acquisition d'un logement ayant fait l'objet de travaux d'amélioration

1. Notion de logement ayant fait l'objet de travaux d'amélioration

2. Date d'acquisition du logement ayant fait l'objet de travaux d'amélioration

3. Date de réalisation des travaux d'amélioration

C. Acquisition d'un local que le contribuable transforme à usage d'habitation

1. Date d'acquisition du local

2. Délai d'achèvement des travaux de transformation

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

1. Date d'acquisition du logement

2. Date de réalisation des travaux de transformation

III. Caractéristiques et localisation des immeubles éligibles

A. Immeuble à usage de logement

B. Situation de l'immeuble

1. Communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué

2. Communes qui ont conclu une convention ORT

C. Performance énergétique globale des logements

1. Logements situés en métropole

a. Première condition

b. Deuxième condition

1° Diminution de la consommation conventionnelle d'énergie primaire du logement après travaux

2° Réalisation d'une combinaison d'actions d'amélioration de la performance énergétique

c. Modalités de justification des exigences de performance énergétique

2. Logements situés dans les départements d'outre-mer

3. Logements situés dans les collectivités d'outre-mer

IV. Investissements éligibles

Actualité liée : 28/03/2024 : IR - Prorogation jusqu'au 31 décembre 2026 du dispositif « Denormandie ancien » (loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024, art. 72)

I. Bénéficiaires

1

La réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire, dite « Denormandie ancien » est codifiée sous l'[article 199 novovicies du code général des impôts \(CGI\)](#).

10

Elle s'applique aux contribuables personnes physiques fiscalement domiciliés en France au sens de l'[article 4 B du CGI](#) à la date de la réalisation de l'investissement (acquisition).

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-230-10-10](#).

Remarque : La circonstance que le contribuable ne soit pas domicilié fiscalement en France au sens de l'article 4 B du CGI n'est pas de nature à le priver, au regard de ses revenus de source française et toutes autres conditions étant par ailleurs remplies, du bénéfice de la réduction d'impôt « Denormandie ancien », à condition que le contribuable soit domicilié fiscalement en France au sens de l'article 4 B du CGI lors de la réalisation de l'investissement éligible à l'avantage fiscal (acquisition du logement ou du local ou souscription de parts de sociétés civiles de placement immobilier [SCPI]). Dans ce cas, le contribuable qui n'est plus domicilié en France au sens de l'article 4 B du CGI peut imputer l'avantage fiscal, dans les conditions prévues au premier alinéa du VII de l'article 199 novovicies du CGI, sur l'impôt établi dans les conditions prévues à l'[article 197 A du CGI](#), avant imputation des prélèvements ou retenues non libératoires. La réduction d'impôt ne peut pas donner lieu à remboursement.

II. Opérations concernées

20

La réduction d'impôt « Denormandie ancien » s'applique aux :

- acquisitions de logements en vue de la réalisation de travaux d'amélioration, y compris lorsque l'acquisition est réalisée dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à rénover (VIR) ([II-A § 30 à 110](#)) ;
- acquisitions de logements ayant fait l'objet de travaux d'amélioration ([II-B § 120 à 150](#)) ;
- acquisitions de locaux que le contribuable transforme à usage d'habitation, y compris lorsque l'acquisition est réalisée dans le cadre d'un contrat de VIR ([II-C § 160 à 180](#)) ;
- acquisition de logements issus de la transformation de locaux affectés à un usage autre que l'habitation ([II-D § 190 à 210](#)).

A. Acquisition d'un logement en vue de la réalisation de travaux d'amélioration

30

La réduction d'impôt « Denormandie ancien » s'applique aux acquisitions à titre onéreux de logements qui font l'objet de travaux d'amélioration postérieurement à leur acquisition.

1. Nature des travaux d'amélioration

40

La réduction d'impôt s'applique aux logements qui font l'objet de travaux d'amélioration définis par le III de l'article 2 quinquies B de l'annexe III au CGI.

Les travaux d'amélioration s'entendent de tous travaux, à l'exception de ceux portant sur des locaux ou des équipements d'agrément, ayant pour objet la création de surfaces habitables nouvelles ou de surfaces annexes, la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement des surfaces habitables ou des surfaces annexes ainsi que les travaux destinés à réaliser des économies d'énergie pour l'ensemble de ces surfaces.

Sont exclus, notamment, les travaux qui se bornent à modifier ou enrichir la décoration des surfaces habitables.

a. Notion de surface habitable

50

La surface habitable du logement s'entend en principe de celle mentionnée à l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Toutefois, il est admis de tenir compte, outre de la surface de plancher construite, des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres, ainsi que des surfaces d'une hauteur inférieure à 1,80 m faisant partie des pièces habitables du logement.

60

Il est précisé que les travaux réalisés sur des locaux ou équipements de pur agrément tels que les piscines privées, terrains de jeux ou serres situés à l'intérieur ou à l'extérieur du bâti, ne sont pas éligibles à la réduction d'impôt.

b. Notion de surface annexe

70

Conformément aux deuxième à quatrième alinéas du III de l'article 2 quinquies B de l'annexe III au CGI, les surfaces annexes s'entendent uniquement des :

- garages, emplacements de stationnement et locaux collectifs à usage commun ;
- dépendances suivantes : loggias, balcons, terrasses accessibles privatives, vérandas, séchoirs extérieurs au logement, caves d'une surface d'au moins 2 mètres carrés ainsi que, en habitat individuel uniquement, garages individuels et combles accessibles.

2. Date d'acquisition du logement

80

La réduction d'impôt s'applique aux acquisitions de logements en vue d'y effectuer des travaux d'amélioration, réalisées entre le 1^{er} janvier 2020 et le 31 décembre

2026.

La date d'acquisition s'entend de celle de la signature de l'acte authentique d'achat.

Remarque : Pour les acquisitions réalisées en 2019, il convient de se reporter au II-A § 30 à 80 du présent document dans sa version en vigueur au 31 mai 2019 dans l'onglet « Versions publiées ».

3. Date de réalisation des travaux d'amélioration

90

Sous réserve du délai d'achèvement des travaux (**II-A-4 § 100**), aucune condition tenant à la date du début de réalisation des travaux n'est exigée.

Le logement ne peut être ni loué ni utilisé par l'acquéreur, même à un usage autre que l'habitation, entre la date de son acquisition et celle du début des travaux d'amélioration. Cette condition doit être considérée comme satisfaite lorsque, postérieurement à l'acte de cession, le vendeur ou son locataire continue à occuper temporairement le logement en vertu d'une mention expresse de l'acte portant transfert du droit de propriété.

4. Délai d'achèvement des travaux

100

Les travaux d'amélioration doivent être achevés au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du logement destiné à être rénové. La détermination de la date d'achèvement des travaux est une question de fait dont l'appréciation appelle un examen des circonstances propres à chaque cas particulier. En principe, elle correspond à la date à compter de laquelle le logement est susceptible d'être occupé par un locataire dans des conditions d'utilisation normales, sans qu'aucun des travaux pris en compte pour l'appréciation du respect du seuil de 25 % du coût total de l'opération ne reste à engager ou à achever.

Remarque : Le délai d'achèvement susmentionné s'applique quelle que soit la date de la demande de permis de construire ou de la déclaration préalable de travaux déposée au titre des travaux d'amélioration.

5. Situation des logements acquis « en l'état futur de rénovation »

110

Les travaux d'amélioration peuvent, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies, être réalisés soit à l'initiative de l'acquéreur, soit à l'initiative du vendeur dans le cadre d'une VIR.

Lorsque les travaux sont réalisés par le vendeur et qu'un contrat de VIR est conclu, les dispositions prévues au **III-B § 190 du BOI-IR-RICI-230-10-30-10** sont applicables aux travaux d'amélioration visés au 5° du B du I de l'article 199 novovicies du CGI.

B. Acquisition d'un logement ayant fait l'objet de travaux d'amélioration

120

La réduction d'impôt s'applique aux logements qui ont fait l'objet de travaux d'amélioration avant leur acquisition.

1. Notion de logement ayant fait l'objet de travaux d'amélioration

130

Pour plus de précisions sur la notion de logement ayant fait l'objet de travaux d'amélioration, il convient de se reporter au [II-A-1 § 40 à 70](#).

2. Date d'acquisition du logement ayant fait l'objet de travaux d'amélioration

140

La réduction d'impôt s'applique aux acquisitions de logements ayant fait l'objet de travaux d'amélioration réalisées entre le 1^{er} janvier 2020 et le 31 décembre 2026.

La date d'acquisition s'entend de celle de la signature de l'acte authentique d'achat.

Remarque : Pour les acquisitions réalisées en 2019, il convient de se reporter au II-B § 120 à 140 du présent document dans sa version en vigueur au 31 mai 2019 dans l'onglet « Versions publiées ».

3. Date de réalisation des travaux d'amélioration

150

Aucune condition tenant à la date de réalisation des travaux n'est exigée.

Cela étant, le logement ne doit pas avoir été utilisé ou occupé à quelque titre que ce soit depuis l'achèvement des travaux. Sur la notion d'achèvement, il convient de se reporter au [II-A-4 § 100](#).

C. Acquisition d'un local que le contribuable transforme à usage d'habitation

160

L'acquisition à titre onéreux d'un local affecté à un usage autre que l'habitation suivie de sa transformation en logement ouvre droit à la réduction d'impôt « Denormandie ancien ».

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [V § 300 à 340 du BOI-IR-RICI-230-10-30-10](#).

1. Date d'acquisition du local

170

La réduction d'impôt s'applique aux acquisitions de locaux que le contribuable transforme à usage d'habitation réalisées du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2026.

La date d'acquisition s'entend de celle de la signature de l'acte authentique d'achat.

Remarque : Compte tenu de l'entrée en vigueur du dispositif ([§ 3 du BOI-IR-RICI-365](#)), dans l'hypothèse de l'acquisition d'un local en vue de sa transformation en logement, la réduction d'impôt s'applique aux acquisitions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2019 à condition que les travaux soient achevés après le 27 mars 2019.

2. Délai d'achèvement des travaux de transformation

180

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

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

190

La réduction d'impôt s'applique au logement que le contribuable acquiert et qui est issu de la transformation d'un local initialement affecté à un usage autre que l'habitation, que cette opération entre ou non dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

Les précisions prévues au [V-A § 300 du BOI-IR-RICI-230-10-30-10](#) et au [VI-B § 390 à 420 du BOI-IR-RICI-230-10-30-10](#) sont applicables, mutatis mutandis, aux travaux de transformation en logement visés au 5° du B du I de l'[article 199 novovicies du CGI](#).

1. Date d'acquisition du logement

200

La réduction d'impôt s'applique aux acquisitions de logements réalisées entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2026.

La date d'acquisition s'entend de celle de la signature de l'acte authentique d'achat.

Remarque : Compte tenu de l'entrée en vigueur du dispositif ([§ 3 du BOI-IR-RICI-365](#)), s'agissant de l'acquisition d'un logement issu de la transformation d'un local en logement, la réduction d'impôt ne s'applique qu'aux acquisitions réalisées après le 27 mars 2019, dès lors que son fait générateur est, dans ce cas, constitué par l'acquisition.

2. Date de réalisation des travaux de transformation

210

Aucune condition tenant à la réalisation des travaux n'est exigée.

Toutefois, le logement ne doit pas avoir été utilisé ou occupé à quelque titre que ce soit depuis l'achèvement des travaux. Sur la notion d'achèvement, il convient de se reporter aux précisions apportées au [I § 10 et suivants du BOI-IF-TFB-10-60-20](#).

(220)

III. Caractéristiques et localisation des immeubles éligibles

A. Immeuble à usage de logement

230

La réduction d'impôt s'applique aux immeubles à usage de logement au sens des dispositions de l'[article R. 111-1 du CCH](#) à l'[article R. 192-4 du CCH](#). Le bien doit par conséquent satisfaire aux

conditions de volume, de surface, de confort et de sécurité définies par ces dispositions pour les immeubles à usage de logement.

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au I § 1 à 10 du BOI-IR-RICI-230-10-30-20.

B. Situation de l'immeuble

240

Conformément au IV bis de l'article 199 novovicies du CGI, la réduction d'impôt « Denormandie ancien » s'applique exclusivement 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) prévue à l'article L. 303-2 du CCH.

Remarque : Pour les acquisitions réalisées en 2019, la réduction d'impôt « Denormandie ancien » s'applique exclusivement dans le centre des communes dont le besoin en réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué ou ayant conclu une convention ORT. Pour plus de précisions, notamment sur la notion de centre des communes, il convient de se reporter au IV-B § 240 et 250 du présent document dans sa version en vigueur au 31 mai 2019 dans l'onglet « Versions publiées ».

(250)

1. Communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué

260

Conformément aux dispositions du IV bis de l'article 199 novovicies du CGI, la réduction d'impôt « Denormandie ancien » s'applique aux logements situés dans des communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué.

Les communes concernées sont celles mentionnées à l'annexe de l'arrêté du 26 mars 2019 relatif à la liste des communes ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue au 5° du B du I de l'article 199 novovicies du code général des impôts.

2. Communes qui ont conclu une convention ORT

270

Conformément aux dispositions du IV bis de l'article 199 novovicies du CGI, la réduction d'impôt « Denormandie ancien » s'applique également aux logements situés dans des communes qui ont conclu une convention ORT prévue à l'article L. 303-2 du CCH.

La liste des communes ayant signé une convention ORT est disponible sur le site Internet du ministère de la cohésion des territoires à l'adresse suivante : https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Liste_operations_revitalisation_territoire_signees.pdf (PDF - 839 Ko).

La période d'éligibilité à la réduction d'impôt « Denormandie ancien » des investissements réalisés dans des communes ayant conclu une convention ORT s'apprécie de date à date à compter de la signature de la convention et jusqu'au terme de la convention.

En pratique, les conventions ORT étant conclues, en principe, pour une durée déterminée, sont donc éligibles à la réduction d'impôt les investissements réalisés :

- à compter de la date de signature de la convention ORT et, en toute hypothèse, au plus tôt depuis le 1^{er} janvier 2019 ;
- et jusqu'au terme de la durée de chaque convention ORT et, en toute hypothèse, au plus tard jusqu'au 31 décembre 2026. Le fait que la durée d'une convention ORT puisse aller au-delà de la période d'éligibilité des investissements au dispositif « Denormandie ancien », qui s'éteint au 31 décembre 2026, n'est pas de nature à proroger l'application de la réduction d'impôt dans des communes dont le territoire est couvert par une convention ORT.

Remarque : Le terme de la convention s'entend de la fin de la durée prévue dans la convention et non de la fin de l'exécution des actions découlant de la convention, quand bien même l'exécution de ces actions s'étalerait au-delà de la durée de la convention.

280

Il est précisé que la réduction d'impôt s'applique aux logements situés dans les communes ayant conclu une convention ORT, indépendamment du périmètre d'application de la convention ORT.

C. Performance énergétique globale des logements

290

Conformément aux dispositions du II et du 1^o du XII de l'[article 199 novovicies du CGI](#), le bénéfice de la réduction d'impôt « Denormandie ancien » prévue au 5^o du B du I de l'[article 199 novovicies du CGI](#) est conditionné à la justification du respect d'un niveau de performance énergétique globale fixé par décret qui varie notamment selon que le logement est situé en métropole ou dans les départements ou collectivités d'outre-mer. Cette disposition n'est pas applicable aux investissements afférents à des logements situés à Mayotte.

1. Logements situés en métropole

300

En application du 3^o de l'[article 46 AZA octies-0 A de l'annexe III au CGI](#), pour le bénéfice de la réduction d'impôt « Denormandie ancien », les logements mentionnés au II de l'[article 199 novovicies du CGI](#) doivent remplir deux conditions cumulatives.

a. Première condition

310

Les logements doivent permettre d'atteindre une consommation conventionnelle d'énergie primaire après travaux inférieure à un seuil défini par arrêté.

Conformément à l'[article 1^{er} de l'arrêté du 26 mars 2019 relatif à la réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement locatif](#) prévue à l'[article 199 novovicies du code général des impôts, pris pour l'application de l'article 46 AZA octies-0 A de l'annexe III du même code](#), la consommation conventionnelle en énergie primaire du logement rénové doit, après travaux, être inférieure à 331 kWh/m²/an.

Cette consommation énergétique est évaluée sur les usages de l'énergie pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement.

b. Deuxième condition

320

Les logements doivent :

- soit permettre d'atteindre une diminution de la consommation conventionnelle en énergie primaire après travaux définie par arrêté ;
- soit respecter des exigences de performance énergétique, définies par arrêté, par la réalisation d'une combinaison d'actions d'amélioration de la performance énergétique.

1° Diminution de la consommation conventionnelle d'énergie primaire du logement après travaux

330

Conformément à l'[article 2 de l'arrêté du 26 mars 2019](#), la diminution de la consommation conventionnelle en énergie primaire du logement à atteindre après la réalisation des travaux est, par rapport à sa consommation avant travaux, d'au moins :

- 30 % pour les logements individuels ;
- 20 % pour les logements situés, au moment de la réalisation des travaux, dans un bâtiment d'habitation collectif régi par la [loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis](#).

Cette diminution de la consommation énergétique est évaluée sur les usages de l'énergie pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement.

2° Réalisation d'une combinaison d'actions d'amélioration de la performance énergétique

340

La deuxième condition est également réputée satisfaite dès lors que, après travaux, les logements respectent des exigences de performance énergétique pour au moins deux des cinq catégories de travaux d'amélioration de la performance énergétique suivantes :

- isolation de la toiture ;
- isolation des murs donnant sur l'extérieur ;
- isolation des parois vitrées donnant sur l'extérieur ;
- systèmes de chauffage ;
- système de production d'eau chaude sanitaire.

Les exigences de performance énergétique à respecter en fonction de la catégorie de travaux réalisée sont fixées de l'[article 4 de l'arrêté du 26 mars 2019](#) à l'[article 8 de l'arrêté du 26 mars 2019](#).

c. Modalités de justification des exigences de performance énergétique

350

Conformément au g du 4° du I de l'[article 46 AZA undecies de l'annexe III au CGI](#), le contribuable doit présenter, sur demande de l'administration fiscale, les documents permettant de justifier du respect des conditions de performance énergétique.

360

En application de l'[article 9 de l'arrêté du 26 mars 2019](#), la justification du respect des exigences de performance énergétique mentionnées au [III-C-1-a § 310](#) et au [III-C-1-b-1° § 330](#) est apportée par la fourniture :

- d'une évaluation énergétique établie selon une méthode de calcul conventionnelle satisfaisant les dispositions de l'[arrêté du 15 septembre 2006 relatif aux méthodes et procédures applicables au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine](#), ou de l'[arrêté du 31 mars 2021 modifié relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties du bâtiment à usage d'habitation en France métropolitaine](#), quelle que soit l'année de construction et le type du bâtiment. Cette évaluation est réalisée par une personne répondant aux conditions prévues par l'[article L. 271-6 du CCH](#). Elle indique la consommation du logement telle que résultant de la situation existante avant la réalisation des travaux et telle que projetée après travaux ;
- de factures, autres que les factures d'acompte, des entreprises ayant réalisé des travaux, comportant le lieu de réalisation des travaux, la nature de ces travaux, ainsi que les caractéristiques et critères de performance prévus par l'arrêté du 26 mars 2019.

370

En application de l'[article 10 de l'arrêté du 26 mars 2019](#), la justification du respect des exigences de performance énergétique mentionnées au [III-C-1-b-2° § 340](#) est apportée par la fourniture de factures, autres que les factures d'acompte, des entreprises ayant réalisé les travaux, comportant le lieu de réalisation des travaux, la nature de ces travaux, ainsi que les caractéristiques et critères de performance prévus par cet arrêté.

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

2. Logements situés dans les départements d'outre-mer

380

Il convient de se reporter au [III-B-1-c § 180 et 190 du BOI-IR-RICI-360-10-30](#).

3. Logements situés dans les collectivités d'outre-mer

390

Il convient de se reporter au [III-B-2 § 200 à 207 du BOI-IR-RICI-360-10-30](#).

IV. Investissements éligibles

400

La réduction d'impôt « Denormandie ancien » s'applique, sous certaines conditions, au titre de l'acquisition d'un immeuble ainsi qu'aux souscriptions de parts de SCPI réalisées durant la période d'application de la réduction d'impôt.

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-360-10-20](#).