

DISPOSITIF FISCAL

Denormandie optimisé au déficit foncier



Le Denormandie optimisé au déficit foncier est un dispositif fiscal permettant d'allier :

- une réduction d'impôt du prix du foncier et frais afférents ainsi que des travaux éligibles ;
- une déduction des travaux éligibles des revenus fonciers sans limitation de montant, puis du revenu global dans la limite de 10 700 euros par an.



POUR QUI ?

Tout investisseur souhaitant bénéficier d'une réduction d'impôt étalée dans le temps et de revenus fonciers non fiscalisés.



QUELS OBJECTIFS ?

Acquisition d'un bien nécessitant des **travaux de rénovation énergétique dans une zone locative tendue**.



QUELS IMMEUBLES ?

Situés **au sein d'une commune labellisée « cœur de ville »** ou ayant signé une convention « **ORT** »



QUELS AVANTAGES ?

- **Réduction d'impôt Denormandie de 12, 18 ou 21%** selon l'engagement de location souscrit ;
- Déduction, **sans plafonnement**, de la quote-part éligible au déficit foncier sur les revenus fonciers et le revenu global à hauteur de 10 700 euros ;
- Intérêt d'emprunt et frais assimilés **déductibles des revenus fonciers** ;
- Excédent de déficit foncier reportable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.



QUELLES CONDITIONS ?

- Conservation et maintien à la location en fonction de l'engagement de conservation pris (6, 9 ou 12 ans)
- Assiette de la réduction d'impôt Denormandie plafonnée à 300 000 euros annuels et 5.500 par m².



À SAVOIR

Plafonds de loyers et ressources des locataires

LES GARANTIES FRANÇOIS 1^{ER}

1. Respect du planning d'exécution des travaux
2. Garantie de prix forfaitaires, fermes et définitifs
3. Accompagnement juridique et fiscal sur toute la durée du projet

ET POUR LE PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE ?

Il est possible de moduler à la baisse son taux de prélèvement dès le début d'année par simple déclaration sur le site impots.gouv.fr (uniquement pour l'avantage fiscal procuré par le Déficit Foncier).

DISPOSITIF FISCAL

Denormandie optimisé au déficit foncier

Exemple Investisseur

SITUATION CLIENT

Revenus de salaire :	100 000 €/an dont 5 000 € de revenus fonciers
TMI :	41 %
Assiette Denormandie :	247 636 € (foncier + travaux éligibles)
Travaux éligibles DF :	73 822 €

	N	N+1	Années suivantes
Économie d'impôts liée aux travaux éligibles DF (versement sur deux années)	5 570 €	5 570 €	20 023 €
RI Denormandie	52 004 € pour un engagement de location de 12 ans		
GAIN FISCAL TOTAL : 83 167 €			

En plus

OPTIMISATION EN LOCATION MEUBLÉE

Après la période obligatoire de location nue,
**il est ensuite possible d'effectuer un passage
en location meublée.**

Le principe de l'amortissement permet de **générer
des loyers non fiscalisés.**