

INVESTIR DANS L'IMMOBILIER ANCIEN À CHÂTEAU-RENAULT



Château-Renault est en zone labellisée « ORT » et bénéficie à ce titre d'une réduction d'impôts pour l'investissement locatif dans l'ancien.

Le dispositif Denormandie concerne les opérations réalisées entre le 28 mars 2019 et le 31 décembre 2022.

La réduction d'impôt concerne les logements suivants :

- 🕒 Logement ancien faisant l'objet de travaux d'amélioration.
- 🕒 Local transformé en usage d'habitation.



www.economie.gouv.fr/particuliers/reduction-impot-denormandie

NATURE DES TRAVAUX À RÉALISER

Vous devez procéder à un des travaux suivants dans le logement :

- ▶ Travaux améliorant la performance énergétique du logement de 20 % au moins (30 % au moins pour les logements individuels).
(ex : balcon, terrasse ou garage).
- ▶ Au moins 2 types de travaux parmi le changement de chaudière, l'isolation des combles, l'isolation des murs, le changement de production d'eau chaude, l'isolation des fenêtres.
- ▶ Création de surface habitable nouvelle
- ▶ Les travaux doivent être réalisés par un professionnel certifié Reconnu garant pour l'environnement (RGE) .
- ▶ Les travaux doivent être terminés, au plus tard, le 31 décembre de la 2e année suivant l'acquisition.
- ▶ Les travaux doivent représenter au moins 25 % du coût total de l'opération.

Conditions liées au locataire

Le locataire ne doit pas appartenir à votre foyer fiscal.

Son revenu fiscal de référence ne doit pas dépasser les plafonds réglementaires.

Exemple : revenu fiscal de référence de 2019 pour un bail en 2021 à Château-Renault :



Personne seule :
28.152 €

Couple :
37.594 €

Couple + 2 personnes à charge :
54.579 €

Conditions au contrat de bail

Le logement doit être loué comme habitation principale.

Il doit être loué au plus tard 1 an après l'achèvement de l'immeuble ou après son acquisition.

La durée de l'engagement de location doit être de 6, 9 ou 12 ans.

Pour Château-Renault, le loyer mensuel ne doit pas dépasser, charges non comprises, la somme de 9,13 €/m².

Plafond de la réduction d'impôt

La réduction d'impôt est calculée en prenant en compte les éléments suivants :

- Coût du logement plafonné à 300 000 €
- Plafond de 5 500 € par m² de surface habitable.

Vous devez aussi tenir compte du plafonnement global des avantages fiscaux.

TAUX DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT

La taux varie en fonction de la durée de l'engagement de location



6 ans : -12%



9 ans : -18%



12 ans : -21%

Exemple : pour l'achat d'un bien de 150000 euros avec 50000 euros de travaux, l'aide est de 42000 euros pour une location de 12 ans, soit 3500 euros de déduction par an.