Continue

Pinel plus 2025

Le guide Pinel Depuis le 1er janvier 2025, il n’est plus possible de profiter du dispositif Pinel et Pinel +. D’autres solutions avantageuses vous permettent de réaliser un investissement locatif dans le neuf. Nos opportunités pour investir Découvrir Le dispositif Pinel a longtemps été considéré comme un pilier de l'investissement locatif en France. Il permettait d’encourager les particuliers à investir dans l'immobilier neuf en leur offrant des avantages fiscaux substantiels, à condition de s'engager à louer le bien pendant une période déterminée.Cette mesure poursuivait un double objectif : dynamiser le secteur de la construction et développer une offre locative accessible dans les zones où la demande était la plus forte.Cependant, le dispositif a montré ses limites au fil des années. Le ministère de l'Économie a souligné le coût considérable de ce mécanisme pour les finances publiques, questionnant son rapport coût-efficacité.« Nous devons approfondir le sujet du Pinel, qui à mes yeux, n’a pas fait la preuve de son efficacité au cours des mois passés », expliquait l’ancien ministre de l’Économie et des Finances Bruno Lemaire.Ainsi, depuis le 1er janvier 2025, il n'est donc plus possible d'initier un investissement sous le régime Pinel. Face à cette évolution majeure, le gouvernement n'a pas prévu de dispositif de remplacement direct au Pinel. Cette situation, loin d'être un obstacle, représente une opportunité pour les investisseurs de diversifier leurs approches et de découvrir des alternatives potentiellement plus adaptées à leurs objectifs patrimoniaux.Parmi les options disponibles, une solution se distingue notamment : La location meublée. L'investissement en LMNP/LMP dans l'immobilier neuf se présente comme une solution particulièrement pertinente pour les investisseurs en quête d'optimisation fiscale et de rendement.Cette option combine les avantages de l'immobilier neuf - garanties constructeur, normes énergétiques optimales, charges maîtrisées - avec les bénéfices fiscaux spécifiques à la location meublée. Elle répond ainsi aux nouvelles attentes du marché locatif, où la demande pour des logements meublés de qualité ne cesse de croître. Qu’est-ce que le statut LMNP ? Le statut de Loueur en Meublé Non Professionnel constitue un cadre juridique et fiscal spécifique permettant aux particuliers de louer des biens immobiliers meublés tout en bénéficiant d'avantages fiscaux significatifs. Ce statut s'adresse aux investisseurs qui souhaitent générer des revenus locatifs tout en optimisant leur fiscalité, sans pour autant en faire leur activité principale. Pourquoi investir en LMNP ? L'investissement en LMNP présente plusieurs avantages majeurs par rapport à la location nue traditionnelle. En premier lieu, il permet de bénéficier d'une fiscalité avantageuse, avec un abattement d'au moins 50% sur les revenus locatifs dans le cadre du régime micro-BIC.L'un des atouts majeurs du statut LMNP réside dans la possibilité d'amortir le bien immobilier et le mobilier. Ce mécanisme d'amortissement permet de déduire la dépréciation théorique du bien et de son ameublement des revenus imposables, réduisant ainsi significativement la charge fiscale de l'investisseur sur le long terme. Quels sont les avantages du statut LMNP ? Le statut LMNP offre une combinaison unique d'avantages qui en fait une alternative particulièrement attractive dans le contexte post-Pinel. Gérer facilement son bien immobilier La flexibilité de gestion constitue un atout majeur. Les investisseurs peuvent choisir de déléguer la gestion locative à des professionnels, leur permettant ainsi de se libérer des contraintes administratives tout en conservant les avantages fiscaux du statut.Pour accompagner les investisseurs dans cette démarche, Bouygues Immobilier propose la solution « Loué Meublé ». Bénéficier d’un bon rendement Les rendements potentiels en LMNP sont généralement plus élevés que ceux de la location nue. Cette performance supérieure s'explique par plusieurs facteurs : des loyers plus élevés justifiés par l'équipement fourni, une demande soutenue pour les logements meublés, et une fiscalité avantageuse qui permet de préserver une part plus importante des revenus locatifs. La possibilité de déduire de nombreuses charges (intérêts d'emprunt, frais de notaire, charges de copropriété) vient compléter ces avantages, optimisant encore davantage la rentabilité de l'investissement. De meilleures chances de louer Le statut LMNP permet également d'élargir sa clientèle potentielle. Les locations meublées attirent un public diversifié : étudiants, jeunes actifs ou encore professionnels en mobilité. Cette diversification de la demande contribue à réduire le risque de vacance locative et à assurer une meilleure stabilité des revenus locatifs. Qui peut profiter du statut LMNP ? L'accessibilité du statut LMNP constitue l'un de ses principaux atouts. Il est ouvert à tous les particuliers souhaitant investir dans l'immobilier locatif meublé, sans nécessiter d'expertise professionnelle particulière.Cette démocratisation de l'investissement immobilier permet à un large public d'accéder à une solution de défiscalisation efficace, que ce soit pour des locations saisonnières (gîtes, maisons d'hôtes) ou des locations classiques (appartements, maisons, résidences étudiantes ou EHPAD).Pour bénéficier du statut LMNP, plusieurs conditions doivent être respectées. Sur le plan financier, deux critères essentiels s'appliquent :les recettes locatives annuelles doivent rester inférieures à 23 000 eurosou les revenus générés par la location meublée ne peuvent pas dépasser ceux de l'activité principale de l'investisseur. Dans le cas contraire, le statut LMNP change pour celui de LMP. Concernant l'aménagement du logement, la législation impose des critères précis pour qu'un bien soit considéré comme meublé. Conformément au décret du 31 juillet 2015, le logement doit être équipé de manière à permettre une vie quotidienne confortable.La fin du dispositif Pinel marque un tournant dans le paysage de l'investissement immobilier. Le statut LMNP s'impose alors comme une alternative crédible et attractive. Il offre aux investisseurs une solution alliant optimisation fiscale, flexibilité de gestion et potentiel de rendement intéressant.Dans un contexte où le marché locatif continue d'évoluer, la location meublée non professionnelle représente une opportunité pour les investisseurs de s'adapter aux nouvelles réalités du marché tout en préservant leurs objectifs de rentabilité et d'optimisation fiscale.Pour définir la stratégie d'investissement la plus adaptée à votre situation et concrétiser votre projet dans les meilleures conditions, les équipes de Bouygues Immobilier sont à votre écoute. Prenez rendez-vous dès maintenant avec l'un de nos experts qui vous accompagnera dans la réalisation de votre investissement en LMNP. Avec le “Pinel Plus”, aussi appelé « Super Pinel », vous pouvez bénéficier d’une réduction d’impôt pouvant atteindre 21 % du prix d’acquisition si vous investissez dans un bien immobilier pour le louer en 2025. Cependant, de nombreuses conditions doivent être réunies pour profiter de ce nouveau Pinel, qui devrait disparaître en 2025. ➡ Pourquoi investir en Pinel plus ? Quels sont les conditions et les taux de réduction d’impôt avec cette nouvelle loi ? Quelles différences avec le dispositif Pinel classique ? C’est un nouvel outil de défiscalisation immobilière, applicable depuis le 1er janvier 2023. Il vous permet de réduire vos impôts lorsque vous investissez dans un logement que vous louerez pendant au moins 6 ans, en respectant certaines conditions. Vous profitez de taux de réduction plus élevés avec le Pinel Plus qu’avec le Pinel classique ! En effet, le taux maximal de déduction pour investissement dans un logement Pinel traditionnel en France métropolitaine est de 18 % tandis qu’il s’élève à 21 % pour le Pinel + ! Ce dispositif est un dérivé du Pinel traditionnel, qui disparaîtra à compter du 1er janvier 2025. À ce titre, de nombreuses conditions sont similaires, notamment des plafonds de loyer et de ressources des locataires. Néanmoins, les types de biens éligibles sont différents. En loi Pinel Plus, vous pouvez profiter de la réduction d’impôt si vous investissez dans : des biens situés dans des quartiers prioritaires définis par la politique de la ville, ou des biens répondant à des performances énergétiques, d’usage et de confort supérieures aux normes en vigueur ↴ Toutes ces conditions sont détaillées plus bas dans notre article. Comme tout investissement immobilier, acquérir un bien pour le louer vous permet de vous constituer un patrimoine à long terme. Synthèse des avantages de l’investissement dans un bien locatif neuf Néanmoins, ces avantages peuvent être acquis via le Pinel classique, alors pourquoi investir dans le Pinel plus ? Pour mémoire, le dispositif Pinel traditionnel a été instauré en 2014. Il vous permet d’obtenir une réduction d’impôt sur le prix d’acquisition du bien, à condition de le louer pendant 6 à 12 ans en respectant certaines règles. Vous pouvez préférer le Super Pinel pour trois raisons : Tout d’abord, investir dans le nouveau Pinel vous permet d’acquérir un bien plus respectueux de l’environnement et de proposer un logement plus confortable aux locataires – ce qui devrait réduire le risque de vacance locative. Le “Super Pinel” vous permet de profiter de taux de réduction d’impôt plus élevés que le Pinel normal en France Métropolitaine : Exemple comparé Vous souhaitez investir en 2024 dans un programme neuf en Métropole que vous mettrez en location sous le régime Pinel. Avec le Pinel normal, le montant maximum que vous pourrez défiscaliser s’élèvera à 42 000 € sur 12 ans. Avec le Pinel Plus, vous pourrez obtenir une réduction d’impôt de 63 000 € sur 12 ans, soit 21 000 € de réduction supplémentaire par rapport au Pinel classique. ⚠ Attention toutefois à ne pas faire passer le cadeau fiscal alléchant avant les objectifs patrimoniaux que vous vous fixez et la solidité de l’investissement. ➥ Après dix ans d’existence, le dispositif Pinel a vocation à disparaître le 1er janvier 2025. De plus, le législateur a baissé progressivement les réductions d’impôt en Pinel classique jusqu’à la fin de l’année 2024. Mais, d’une part, si vous êtes convaincu, nous vous recommandons de ne pas attendre la fin de l’année 2024 pour investir. D’autre part, la législation fiscale est pour le moins versatile. Et le lobby immobilier plutôt puissant. Il n’est donc pas exclu qu’un changement de trajectoire soit adopté avec les nouvelles lois de finances. Le Pinel Plus est largement inspiré du dispositif Pinel normal. Ces deux régimes ont donc de nombreuses conditions en commun : Vous devez investir dans un logement situé dans un bâtiment d’habitation collectif. Votre bien doit être loué nu, à usage d’habitation principale du locataire. Vous devez respecter un plafonnement du loyer et des revenus du locataire. Votre logement doit répondre à un niveau de performance énergétique minimal. Votre logement doit être situé dans une zone définie par le législateur. Vous devez le mettre en location pour une durée minimale de 6 ans, pouvant être prorogé jusqu’à 9 ou 12 ans, avec un avantage fiscal supplémentaire. Des limites d’investissement vous sont imposées : la réduction d’impôt est plafonnée à 300 000 € et 5 500 € / m2 par an et par foyer fiscal. Vous pouvez acquérir jusqu’à 2 biens par an mais l’avantage en impôt ne pourra pas dépasser ces limites précitées. Pour en savoir plus sur les conditions d’éligibilité à la loi Pinel, lisez notre article dédié ! Les deux types de logements éligibles au Pinel Plus Carte dynamique délimitant le quartier prioritaire « Didot » dans le XIVème arrondissement de Paris Les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPPV) ont été définis par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014. Ils sont la cible d’actions prioritaires de la politique de la ville pour rétablir un équilibre et améliorer les conditions de vie des habitants. Les QQPV concentrent des populations à bas revenus. Ils se caractérisent par un écart de développement économique et social important avec les agglomérations environnantes. En pratique, la ville cible ces quartiers pour y concentrer des moyens spécifiques afin de redynamiser le territoire. En ce sens, le dispositif Pinel Plus vous permet en tant qu’investisseur de participer à la rénovation urbaine dans des quartiers qui en ont le plus besoin. Pour savoir si l’emplacement d’un logement est éligible, l’Agence nationale de la cohésion des territoires met à disposition la liste des QPPV sur son site. Avec cet outil de défiscalisation, vous pouvez investir en France métropolitaine et Outre-mer. En revanche, le logement doit respecter la norme de performance énergétique minimale exigée dans le cadre du Pinel traditionnel. Il s’agit : Type de logementMétropoleDOM-COMNeufRéglementation environnementale 2020 (RE2020) pour les permis de construire déposés après le 1er janvier 2022Conditions spécifiques à chaque territoirePas de condition de performance énergétique à MayotteAncien réhabilitéLabel “haute performance énergétique rénovation” (HPE rénovation 2009) ou label “bâtiment basse consommation énergétique rénovation” (BBC rénovation 2009) Conditions spécifiques à chaque territoirePas de condition de performance énergétique à MayotteConditions de performance énergétiques minimales du Pinel classique Votre logement doit présenter trois exigences précisées par les textes : un niveau de qualité d’usage, un niveau de confort, une performance énergétique supérieure à la norme en vigueur. Votre logement doit être conforme aux critères d’usage et de confort définis par le décret du n° 2022-384 du 17 mars 2022. Ils se définissent par trois caractéristiques en fonction de la taille du logement : une surface habitable minimale, l’existence d’espaces extérieurs privatifs ou à jouissance privative d’une surface minimale, l’existence d’une ouverture sur l’extérieur de type fenêtre ou porte-fenêtre sur au moins deux façades d’orientations différentes pour les logements de type (T3) et plus. Type de logementSurface habitable minimaleSurface minimale de l’espace extérieur privatifDouble orientationT128 m23 m2T245 m23 m2T362 m25 m2T479 m27 m2T596 m29 m2Exigences de confort et d’usage requises en fonction du type de logement dans le cadre du Pinel Plus Par exception, le décret prévoit des conditions plus souples si la demande de permis de construire a été déposée avant le 1er janvier 2022. Pour profiter de la réduction d’impôt Pinel Plus, votre logement doit atteindre un niveau de performance énergétique et environnementale supérieur à la réglementation en vigueur. Selon la date du dépôt de permis de construire de votre logement et la nature des travaux, la réglementation en vigueur varie. Pour pouvoir être éligible au Pinel Plus, voici les critères énergétiques et environnementaux à respecter : Année d’achat du logementDate de dépôt du permis de construireType de logementNorme à respecter2023Avant le 1er janvier 2022NeufLabel E+C-Après le 1er janvier 2022NeufRE2020 standards 2025Ancien réhabilitéDPE classe A ou B 2024Avant le 1er janvier 2022NeufLabel E+C- + DPE classe AAprès le 1er janvier 2022NeufRE2020 standards 2025 + DPE classe AAncien réhabilitéDPE classe A ou BCritères énergétiques et environnementaux à respecter en loi Pinel Plus Pour tous les logements dans des bâtiments collectifs dont le permis de construire a été déposé à compter du 1er janvier 2022, c’est la Réglementation environnementale – RE 2020 qui s’applique. « Le quart du parc de logements de la France de 2050 n’est pas encore construit. Ces futures constructions neuves se doivent d’être à la fois durables pour notre planète et de qualité pour leurs occupants, de demain et d’après-demain. À travers la réglementation environnementale 2020, c’est donc une transformation ambitieuse qui s’engage, progressive et déterminée, pour toutes les filières de la construction. » Emmanuelle Wargon, ministre déléguée auprès de la ministre de la Transition écologique, chargée du Logement Cette nouvelle norme s’inscrit dans l’objectif de neutralité carbone de la France d’ici 2050. Elle impose à la filière du bâtiment une amélioration de la performance énergétique et du confort des constructions, tout en diminuant l’émission de gaz à effet de serre. La RE2020 prévoit une transformation progressive des techniques de construction, des filières industrielles et des solutions énergétiques de 2022 à 2031. Des normes de plus en plus exigeantes seront imposées avec des caps en 2025, 2028 et 2031. Le but est de cesser d’utiliser des énergies fossiles dans les bâtiments neufs. En effet, aujourd’hui encore, les logements chauffés entièrement au gaz sont majoritaires dans les constructions neuves. Dès 2025, le seuil d’émission de gaz à effet de serre sera réduit à 6,5 kg CO2 / m2/ an pour les logements collectifs, excluant de fait le chauffage intégral au gaz. Un seuil dérogatoire de 8 kg CO2 / m2 / an est fixé pour les bâtiments raccordés à un réseau de chaleur. En outre, les émissions liées à l’utilisation d’énergie lors de la phase de chantier sont prises en compte. En 2025, le seuil maximal d’émission de carbone sur le volet construction s’élèvera à 640 kg CO2 / m2 / an pour les logements collectifs. En plus des critères de confort, d’usage et environnementaux, votre investissement doit être réalisé dans une zone Pinel éligible. Il s’agit de territoires géographiques caractérisés par un déséquilibre entre l’offre et la demande sur le parc locatif existant, ce qui entraîne une difficulté d’accès au logement pour les particuliers. Le législateur a ainsi défini des zones où il est possible d’investir dans un logement qui devra être loué pendant au moins six ans à diverses conditions. En contrepartie, vous pourrez profiter de la réduction d’impôt Pinel Plus. Pour que les citoyens acceptent la densification, des constructions près de chez eux, et pour rendre les villes attractives, il faut des logements désirables. Le nouveau dispositif Pinel a été inspiré par le Gouvernement en 2021, et plus précisément par la Ministre déléguée en charge du logement à cette époque, Madame Emmanuelle Wargon. Emmanuelle Wargon, Ministre déléguée au Logement de mai 2020 à juillet 2022 L’ancienne Ministre avait à cœur de renforcer les standards normatifs des habitations françaises afin d’augmenter la qualité de vie de nos compatriotes. Cette politique du logement menée par Mme Wargon devait aussi s’adapter aux nouveaux défis de demain, parmi lesquels le changement climatique et l’augmentation de la population urbaine. Ainsi, une mission sur la qualité du logement en France a été menée. Elle a donné lieu à un rapport intitulé « Habiter la France de demain », qui établit un référentiel sur la qualité du logement. Il distingue un critère essentiel : celui d’une surface minimale d’un logement, gage d’un meilleur confort et de plus de polyvalence dans le temps. D’autres critères constituent des recommandations telles que l’accès à un espace extérieur et le caractère traversant du logement par exemple. Par ailleurs, la qualité environnementale des bâtiments est un aspect majeur de la politique menée par le Ministère du logement (qui est d’ailleurs rattaché au Ministère de la Transition écologique). Afin d’encourager les investisseurs à aller au-delà des normes en vigueur en matière environnementale, la “carotte fiscale” a de nouveau été brandie. Les critères de confort, d’usage et environnementaux du nouveau Pinel sont donc assis à la fois sur ce référentiel et sur la volonté du Gouvernement français de diminuer l’impact sur le climat des bâtiments. Cette incitation fiscale vous serait bénéfique indirectement puisqu’investir dans un Super Pinel permettra à vos locataires : de vivre dans un lieu de vie adapté aux futures conditions climatiques de consommer moins d’énergie Et plus le logement est attractif et adapté, moins il y a de vacance locative ! Est-il rentable d’investir dans un logement Pinel Plus ? La rentabilité d’un investissement dépend du prix d’achat du bien, des loyers et de la plus-value future. Il est certain qu’un logement Pinel Plus coûte plus cher à l’achat qu’un logement Pinel normal ou qu’un bien ancien. Or, les loyers doivent être plafonnés pendant la durée de l’engagement de location (au minimum 6 ans).Toutefois, si vous considérez la trajectoire imposée par la réglementation RE2020, vous n’aurez pas de travaux à réaliser pour mettre le logement aux normes dans les prochaines années. Une fois l’engagement Pinel Plus terminé, vous pouvez augmenter le loyer pour rattraper les prix du marché ou revendre le bien pour réaliser une plus-value. Quand puis-je investir en Pinel Plus ? Vous pouvez bénéficier du taux boosté Pinel Plus pour tout investissement réalisé du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2024. Comment faire sa déclaration en loi Pinel + ? Sur votre espace particulier impots.gouv sur internet : – remplissez la déclaration 2044-EB qui concerne l’engagement de location, – demandez la réduction d’impôt dans la rubrique « Investissements locatif Pinel » de la déclaration 2042-RICI (cases 7 QW à 7UZ selon votre cas),– remplissez la déclaration 2044 concernant les revenus fonciers. Entrée en vigueur le 1er janvier 2019, la loi Denormandie est venue compléter la loi Pinel dans l’ancien. Son objectif : encourager les propriétaires à rénover d’anciens logements en très mauvais état dans les villes moyennes. Les investissements concernés sont ceux effectués du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2027. Initialement, la fin du dispositif était prévue pour le 31 décembre 2023, mais la loi de finances pour 2024 a prorogé le dispositif Denormandie. Jusqu’à maintenant, l’investissement locatif était principalement réservé aux logements neufs. Grâce à la loi Denormandie, du nom du ministre du Logement et de la Ville Julien Denormandie, il s’adresse, depuis le 1er janvier 2019, aux logements anciens. Ce dispositif s’inscrit dans la continuité du plan national de lutte contre le logement insalubre, en incitant les propriétaires à réhabiliter des biens anciens et vacants, afin de répondre aux besoins de logement. En effet, on dénombre en France plus de 3 millions de logements inoccupés, en partie à cause de leur état de délabrement. La création du dispositif Denormandie vise donc à encourager des personnes à investir dans ces logements, en vue de les rénover pour les mettre en location au moins pendant 6 ans et bénéficier ainsi, d’un avantage fiscal. La réduction d’impôt Le dispositif Denormandie offre donc une réduction d’impôt aux investisseurs acquérant un bien à rénover et s’engageant à le louer. Cette réduction d’impôt se calcule sur la base du prix de revient net du logement. Pour être plus précis, ce prix comprend la totalité du montant investi, à savoir le coût du bien ainsi que celui des travaux de rénovation. L’avantage fiscal va alors dépendre de la durée d’engagement de location : Pour une période de location de 6 ans, la réduction d’impôt sera de 12 % du prix du bienPour une période de location de 9 ans, la réduction d’impôt sera de 18 % du prix du bienPour une période de location de 12 ans, la réduction d’impôt sera de 21 % du prix du bien Exemple :Romain achète un appartement 200 000 €, auquel il rajoute 50 000 € pour les travaux de rénovation. En s’engageant à le louer pendant 12 ans, il pourra bénéficier d’une réduction d’impôt sur le revenu de 52 500 €, soit 4 375 € par an. Téléchargez le guide du dispositif Denormandie VidéoLoi Denormandie :quels changements en 2025 ?Découvrez en 1 minute seulement les améliorations du dispositif Denormandie depuis le 1er janvier 2025. Demander un bilan patrimonial personnalisé RÉDUCTION D’IMPÔTSDE 12 À 21%Bénéficier d’une réduction d’impôts pouvant aller de 12 à 21% du coût de l’investissement, tout en participant à la rénovation des centres-villes vétustes. Devenir propriétaire sans apport, grâce au cumul d’un prêt immobilier, des loyers perçus et de la réduction d’impôts CONSTITUER SON PATRIMOINESe constituer un patrimoine sûr, présentant peu de risques en investissant dans la pierre.Un placement permettant, à terme, de disposer de son bien comme on l’entend. Toucher un revenu complémentaire qui permettra de constituer l’effort d’épargne dans le cas où un emprunt immobilier doit être souscrit, et par la suite qui viendra compléter vos revenus mensuels.Préparer sa retraite en faisant l’acquisition d’un bien dont il sera possible, après la période d’engagement, de continuer à le louer, le revendre, ou bien choisir de l’habiter.Protéger ses proches en leur constituant à eux aussi un patrimoine.L’ASSURANCE REMBOURSE SI DÉCÈSEn cas de décès, l’assurance remboursera la totalité du prêt, laissant aux héritiers une rente mensuelle ou un capital à réinvestir. Quels sont les risques d’investir en loi Denormandie ? Comme pour tout investissement, opter pour la loi Denormandie n’est pas sans risque. Cela requiert de préparer soigneusement son projet immobilier et de se faire accompagner par un professionnel. Variabilité du marché immobilier : les prix de l’immobilier sont sujets à des variations, ce qui peut affecter la valeur de l’investissement et le profit potentiel lors de la revente.Respect des critères du dispositif Denormandie : il est impératif de respecter les conditions du dispositif pour bénéficier de ses avantages fiscaux. Si celles-ci ne sont pas respectées, comme les plafonds de loyer, les ressources des locataires et la durée de location, l’investisseur risque de perdre son avantage fiscal.Exigences en matière de travaux : pour bénéficier de l’avantage fiscal de la loi Denormandie, des travaux d’amélioration doivent être effectués. Ceux-ci doivent représenter au moins 25 % du coût total de l’investissement. À noter que le coût de ces travaux de rénovation impacte directement la rentabilité de l’investissement, il est donc important de le prendre en compte. Les conditions d’application du dispositif Denormandie Pour bénéficier de la réduction d’impôt proposée par la loi Denormandie, il y a certaines conditions à respecter. Qui peut bénéficier du dispositif Denormandie ? Pour être éligible à l’avantage fiscal mis en place par la loi Denormandie, l’investisseur doit remplir des conditions précises : Acheter un bien à rénover entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2027Effectuer des travaux représentant au moins 25 % du coût de l’opérationS’engager à louer le bien non meublé, pendant 6, 9 ou 12 ansRespecter les plafonds de loyers et de ressources comme pour le dispositif Pinel Pour rentrer dans le cadre du dispositif Denormandie, les travaux de rénovation doivent impérativement respecter au moins un de ces critères : Améliorer la performance énergétique du logement d’au moins 20 à 30 %. Permettre la création d’une nouvelle surface habitable (balcon, garage ou terrasse).Concerner au moins 2 types de travaux parmi les suivants :Isolation de la toiture,Isolation des murs,Isolation des fenêtres,Changement de chaudière,Changement du système de production d’eau chaude. A lire également : le comparatif dispositif Denormandie et les autres lois de défiscalisation immobilière Afin de réaliser ces travaux, il est fortement recommandé de faire appel à un professionnel certifié Reconnu Garant pour l’Environnement (RGE). A lire également : La loi Denormandie et Maprimerénov’ Dans quelles villes est-il possible d’investir ? Le dispositif Denormandie a été instauré pour faire revivre certaines petites villes délaissées. Il n’est donc pas possible d’investir n’importe où. Les personnes souhaitant profiter du dispositif Denormandie devront acquérir un bien situé dans : Une ville bénéficiant du plan Action Cœur de Ville ou ayant signé une Opération de Revitalisation du Territoire,Une commune avec un fort besoin de réhabilitation de l’habitat,Une copropriété en grande difficulté financière ou faisant l’objet d’une opération de requalification des copropriétés dégradées. Au total, plus de 500 villes sont éligibles au dispositif Denormandie et plusieurs d’entre elles sont particulièrement prisées par les investisseurs, comme Quimper, Limoges, Niort, Poitiers, Troyes, ou encore Valenciennes. Les plafonds Denormandie à respecter A l’image du dispositif Pinel dans l’ancien, il faut respecter trois plafonds pour être éligible à une réduction d’impôts grâce au dispositif Denormandie : un plafond pour l’investissementun plafond pour les ressources des foyersun plafond pour les zones des loyers 1. Le plafond d’investissement Les investissements dans le cadre du dispositif Denormandie sont plafonnés à 300 000 € et limités à deux opérations par an. La réduction d’impôt peut donc atteindre la somme de 63 000 €. A noter que, le dispositif Denormandie entrant dans le champ du plafonnement des niches fiscales, soit 10 000 € à ce jour, la réduction d’impôts sera calculée dans la limite de 5 500 € par m². 2. Plafonds de ressources pour le dispositif Denormandie en 2025. Composition du foyerZone du logementZone A bisReste de la Zone AZone B1Zone B2 et CPersonne seule43 953 €43 953 €35 825 €32 243 €Couple65 691 €65 691 €47 842 €43 056 €Personne seule ou couple ayant une personne à charge86 112 €78 963 €57 531 €51 778 €Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge102 812 €94 585 €69 455 €62 510 €Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge122 326 €111 971 €81 705 €73 535 €Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge137 649 €126 001 €92 080 €82 873 €Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième+ 15 335 €+ 14 039 €+ 10 273 €+ 9 243 € 3. Plafonds de loyer pour le dispositif Denormandie en 2025 (les prix au m²) Zone A bis : 19,51 €Reste de la Zone A : 14,49 €Zone B1 : 11,68 €Zone B2 et C : 10,15 € Est-ce que la loi Denormandie remplace la loi Pinel Plus ? Factuellement, la loi Denormandie ne remplace pas la loi Pinel ou la loi Pinel Plus. Il s’agit de deux dispositifs avec un objectif principal similaire, à savoir favoriser l’investissement locatif et proposer une incitation fiscale attractive, mais ils reposent chacun sur des logiques et des périmètres bien différents. La loi Pinel Plus, qui a pris fin au 1er janvier 2025, ciblait exclusivement l’immobilier neuf, remis à neuf ou en VEFA (vente en l’état futur d’achèvement), dans des zones à forte tension locative, avec des exigences accrues en matière de performance environnementale et de confort. En revanche, le dispositif Denormandie s’applique à l’immobilier ancien à rénover, souvent situé dans des villes moyennes engagées dans des programmes de redynamisation. Aujourd’hui, la loi Denormandie s’impose comme l’un des derniers bastions de la défiscalisation immobilière. Elle reste accessible et conserve un avantage fiscal conséquent, jusqu’à 63 000 € de réduction d’impôt sur 12 ans, à condition d’engager au moins 25 % du coût total du projet dans des travaux de rénovation. Dans un contexte de recentrage des politiques fiscales et de disparition progressive des autres dispositifs de défiscalisation immobilière, la loi Denormandie constitue une opportunité majeure pour les investisseurs.