

ENCOURAGER LA RÉNOVATION DANS L'ANCIEN

Les dispositifs Denormandie et Malraux



Le dispositif Denormandie et la loi Malraux ont tous les deux le même objectif : favoriser la réhabilitation de logements anciens pour les mettre en location, en proposant un avantage fiscal à leurs propriétaires.



Les deux dispositifs se distinguent principalement sur les points suivants :

- La localisation du bien immobilier,
- La nature des travaux à réaliser,
- La durée de l'engagement de mise en location,
- Le taux de l'avantage fiscal.

LE DISPOSITIF DENORMANDIE

Ce dispositif est applicable sur la totalité du territoire communal de Parthenay et de Secondigny qui ont signé une convention d'Opération de revitalisation de territoire (ORT) le 10 mai 2023.

POUR QUI ?



Qui achètent un bien dans **les communes de l'ORT après la signature de cette convention**

ET



Qui souhaitent le mettre en **location longue durée (6, 9 ou 12 ans)**



AUX BAILLEURS

- Personnes physiques
- SCI fiscalement transparente (familiale)

AVANTAGES

UNE RÉDUCTION D'IMPOT CALCULÉE SUR LA TOTALITE DE L'OPÉRATION EN FONCTION DE LA DUREE DE LOCATION DU LOGEMENT



6 ans : - **12%**



9 ans : - **18%**



12 ans : - **21%**

CONDITIONS

1

Les travaux doivent représenter 25% du coût total de l'opération.



2

Le plafond des dépenses pris en charge est de 300 000€,
Le coût par m² habitable ne doit pas dépasser 5 500 €.



3

Les loyers pratiqués sont plafonnés,
Le locataire n'appartient pas au foyer fiscal du bénéficiaire du dispositif,
Le locataire n'a pas un revenu fiscal de référence supérieur à certains plafonds,
Le logement est loué au plus tard 1 an après l'achèvement des travaux.



LE DISPOSITIF MALRAUX

Ce dispositif est applicable uniquement sur le périmètre du Site patrimonial remarquable (SPR) de Parthenay, qui est couvert par un Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvé.

POUR QUI ?



Qui possède **un bien sur le périmètre du SPR**
ET
Qui souhaitent le mettre en **location nue et longue durée (9 ans)**



AUX BAILLEURS

- Personnes physiques
- SCI fiscalement transparente (familiale)

AVANTAGES

30%

de réduction
d'impôt

pour un immeuble situé dans un Site patrimonial remarquable (SPR) couvert par un Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvé, les Quartiers anciens dégradés (QAD) et les quartiers présentant une concentration élevée d'habitat ancien.



CONDITIONS

1

La restauration complète d'un immeuble bâti pour un montant maximal de 400 000€ sur une période de 4 années consécutives.



2

La restauration doit être déclarée d'utilité publique ou l'immeuble est situé dans un Site patrimonial remarquable, un Quartier ancien dégradé, ou un quartier présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé.



3

Le locataire n'appartient pas au foyer fiscal du bénéficiaire du dispositif et n'est ni ascendant, ni descendant du bénéficiaire.

LE RESCRIT FISCAL

Le rescrit fiscal permet aux contribuables de demander :

- l'interprétation d'un texte fiscal,
- l'appréciation d'une situation de fait au regard d'un texte fiscal.

Un modèle de rescrit est disponible en ligne. Il doit être adressé à la Direction départementale des finances publiques (DDFIP) auprès de laquelle le contribuable effectue ses déclarations.

L'administration fiscale dispose d'un délai de réponse de 3 mois, et sa prise de position l'engage.



DDFIP des Deux-Sèvres

44, rue Alsace Lorraine
BP 19149

79061 NIORT CEDEX 9

ddfip79.sfdl@dgfip.finances.gouv.fr

CONTACTS



Informations sur le secteur sauvegardé de Parthenay

<https://www.parthenay.fr/utile/urbanisme/secteur-sauvegarde#c19757>



Communauté de Communes Parthenay-Gâtine

Service aménagement du territoire

Marianne ALBERT – Petites Villes de Demain

05 49 94 90 13

albertma@cc-parthenay-gatine.fr



ADIL 79

La Maison du département

Mail Lucie Aubrac

CS 58880 79002 Niort

05 49 28 08 08

accueil@adil79.fr

Permanence à la Maison France Services

les 2èmes et 4èmes mercredis

de 14h00 à 16h30

Sur rendez-vous : <https://adil79.rdv.date>