

Défiscalisation Pinel Denormandie :

Le dispositif est reconduit jusqu'en 2027



La réduction d'impôt Pinel Denormandie est prorogée jusqu'au 31 décembre 2027, avec une extension des copropriétés éligibles à compter du 11 avril 2024.

Le dispositif Pinel Denormandie est une nouvelle fois prorogé, et bénéficiera aux logements acquis ou parts de SCPI souscrites jusqu'au 31 décembre 2027 (au lieu du 31 décembre 2026).

Pour les acquisitions réalisées depuis le 11 avril 2024, le dispositif est étendu :

- aux copropriétés en difficulté faisant l'objet de mesures d'administration provisoire ;
- et aux copropriétés incluses dans le périmètre d'une opération de requalification des copropriétés dégradées menée par l'Etat, une collectivité territoriale ou un de leurs groupements.

Avant le 11 avril 2024, la réduction d'impôt s'appliquait exclusivement aux acquisitions de logements situés dans des communes qui soit ont un besoin marqué de réhabilitation, soit ont conclu une convention d'opération de revitalisation de territoire.

Le dispositif Pinel Denormandie est le seul volet du dispositif Pinel qui permet de bénéficier des taux « historiques » (applicables au dispositif Pinel jusqu'au 31 décembre 2022) et qui n'est pas visé par le recentrage du dispositif sur les bâtiments collectifs.

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient déterminé comme suit : prix d'acquisition du bien majoré des frais liés à l'acquisition et du montant des travaux de réhabilitation. A noter, les frais et commissions perçus par les intermédiaires de l'immobilier sont plafonnés à 10 % du prix de revient si l'acquéreur indique dans l'avant-contrat et / ou dans l'acte authentique son intention de demander le bénéfice de la réduction d'impôt.

Outre le maintien des taux historiques et la prolongation du dispositif jusqu'au 31 décembre 2027, le Pinel Denormandie offre aux contribuables la possibilité de bénéficier d'une réduction d'impôt, toutes conditions respectées par ailleurs :

- au titre de travaux qu'ils réalisent sans l'intermédiaire d'un promoteur (dès lors que les travaux sont réalisés par un professionnel certifié Reconnu garant pour l'environnement (RGE) ;
- et / ou au titre des logements qu'ils acquièrent en dehors d'une copropriété (par exemple une maison individuelle).

Depuis le 1er janvier 2021, seuls certains types d'acquisition en Pinel dérogent à l'obligation d'acquisition dans un bâtiment d'habitation collectif. Il s'agit des logements réhabilités, transformés, inachevés, faisant ou ayant fait l'objet de travaux concourant à la livraison d'un immeuble neuf.

Il peut toutefois être opportun de comparer la réduction d'impôt Pinel Denormandie avec l'économie d'impôt générée par des travaux déductibles des revenus fonciers (les avantages fiscaux n'étant pas cumulables) au regard :

- des travaux envisagés (les travaux de réhabilitation ne sont pas déductibles des revenus fonciers) ;
- de la tranche marginale d'imposition du contribuable (le déficit foncier génère un gain fiscal variable selon la TMI du foyer fiscal) ;
- de la présence d'autres dispositifs défiscalisants (la réduction Pinel Denormandie étant soumise au plafonnement des niches fiscales) ;
- du souhait de transmission du client (la donation, y compris en démembrement de propriété, remettant en cause le bénéfice de la réduction d'impôt).

Vous voulez prendre contact avec notre ingénieur fiscal et patrimonial ?

- ✉ info@maubourg-patrimoine.fr
- F. 01.42.85.80.00