

DE NOMBREUX AVANTAGES

Le gouvernement a fait en sorte de rendre ce dispositif de défiscalisation immobilière très attractif pour les investisseurs.

RÉDUCTION D'IMPÔT

L'avantage fiscal accordé au contribuable investisseur dépend de l'engagement de durée de location du logement acheté (comprise entre 6 et 12 ans). 2% par an de réduction sont appliqués de la 1^{ère} à la 9^e année. Il est ensuite possible de prolonger pour obtenir une réduction d'impôt supplémentaire de 1% par an de la 10^e à la 12^e année.

- Réduction d'impôt de **12%** du prix du bien pour une période de location de 6 ans,
- Réduction d'impôt de **18%** du prix du bien pour une période de location de 9 ans,
- Réduction d'impôt de **21%** du prix du bien pour une période de location de 12 ans.

Cet avantage fiscal est plafonné pour un investissement maximum de 300 000 euros. Si le bien est acheté 450 000 euros et que 150 000 euros de travaux sont effectués, la déduction s'appliquera sur 300 000 euros, non sur 600 000 euros.

INVESTIR SANS APPORT

En bénéficiant d'un allègement fiscal et en y ajoutant les revenus de location, il est possible de devenir propriétaire d'un bien immobilier sans apport initial. Cela peut potentiellement couvrir intégralement le remboursement du prêt contracté pour l'achat du logement.

LOUER À SES PARENTS/ENFANTS

DÉDUCTION DES CHARGES DE SES IMPÔTS

ACTION CŒUR DE VILLE

PLAN « ACTION CŒUR DE VILLE », QU'EST-CE-QUE C'EST ?

Le plan « Action Cœur de Ville » est engagé par l'État et va mobiliser 5 milliards d'euros pour redynamiser les centres-villes des 222 villes retenues. À travers ce plan « Action Cœur de Ville », le Ministère de la Cohésion des Territoires soutient le travail des collectivités locales, incite les acteurs du logement et de l'urbanisme à réinvestir les centres-villes et favorise le maintien et l'implantation d'activités en cœur de ville.

Châteaubriant, sélectionnée au programme « Action Cœur de Ville », bénéficie du dispositif dit Denormandie depuis le 1^{er} janvier 2019.

Pour plus d'information concernant le plan « Action Cœur de Ville » à Châteaubriant, rendez-vous sur :
www.mairie-chateaubriant.fr
www.cc-chateaubriant-derval.fr

COORDONNÉES

Plus d'informations sur le dispositif Denormandie et Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat :

Communauté de Communes Châteaubriant-Derval
Tél : 02 28 04 06 33 - Bureau d'études

Ville de Châteaubriant
Tél : 02 40 81 02 32

Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat
Tél : 02 40 67 26 26



VILLE DE
CHÂTEAUBRIANT

QUELLE AIDE POUR LA RÉNOVATION DE VOTRE LOGEMENT LOCATIF ?



DISPOSITIF DENORMANDIE
UNE AIDE FISCALE DANS
VOTRE VILLE !

LOI FISCALE : EXPLICATION

POUR QUI ?

Le dispositif s'adresse aussi bien au particulier qui fait rénover, qu'à celui qui achète à un promoteur qui a fait rénover le bâtiment. Il s'applique sur l'ensemble du territoire urbain de Châteaubriant.

POURQUOI ?

Depuis le 1^{er} janvier 2020, la loi Denormandie a évolué. Ce dispositif d'investissement locatif, prolongé jusqu'au 31 décembre 2022, encourage les travaux de rénovation dans des zones comportant de nombreux logements vacants ou en mauvais état afin de réduire le parc immobilier de biens dégradés.

COMMENT ?

Acheter un bien immobilier ancien qui sera réhabilité afin d'être éligible à des critères de décence. Pour bénéficier du dispositif Denormandie, **le montant des travaux doit représenter 25% du prix total de revient du bien (foncier + travaux)**. Si les travaux n'ont pas encore été réalisés, vous devez obligatoirement faire appel à une équipe de professionnels. **Le bien immobilier devra ensuite être mis en location pour 6 ans minimum renouvelables par tranches de 3 ans pour arriver à 6, 9, 12 ans (voir la page « nombreux avantages »).**

EXEMPLE

160 000 euros TTC
Valeur du bien avant
travaux

+

40 000 euros TTC
Coût des travaux

=

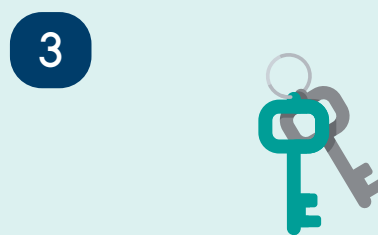
Aide de
33 600 euros TTC
pour une location de 12 ans,
soit 2 800 euros de déduction par an

3 CONDITIONS POUR EN BÉNÉFICIER

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



Le plafond des dépenses pris en charge est de 300 000 euros.



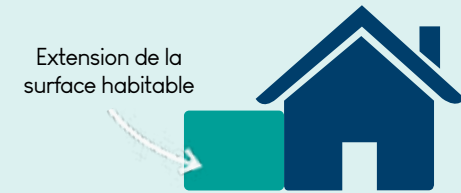
3 Les loyers pratiqués sont plafonnés pour mettre sur le marché une offre de logements abordables.

À NOTER



Faire établir un état descriptif avant/après travaux, prouvant la réalité de la réhabilitation.

LES TRAVAUX ÉLIGIBLES



Extension de la surface habitable

Tous travaux qui concernent la création de surfaces habitables nouvelles (et annexes)



Aménagement du sous-sol

Aménagement des combles

La modernisation, l'assainissement ou l'aménagement de surfaces (ou annexes).



Isolation des combles

Changement de chaudière

Les travaux pour réaliser des économies d'énergie.