

Avocats associés

Lionel Rivière
Spécialiste en droit immobilier
Avocat honoraire
Vianney Rivière
Spécialiste en droit des sociétés
Olivier Denis
Emmanuelle Pouts Saint Germé
Olivier Bonneau
Docteur en droit public
Spécialiste en droit public et de l'urbanisme
Thibault du Réau
Pierrick Raude
Fanny Clerc
Mélissa Rivière
Marie-Bénédicte Rivière-Pain
Laura Descubes
Spécialiste en droit de l'environnement
et des énergies renouvelables
Cédric Vermuse
Antoine Vaz

Avocats

Olivier Naulot
Damien Della-Libera
Céline Touray
Claire Brusseau
Simon Guirriec
Fabien Thouéry
Arnaud Le Guluche
Lydie Bientz
Amélie Vergnenègre
Camille Morot-Monomy
Docteur en droit public
Manon Zambonino
Marie Eloi
Cassy Marque
Lucas Thieurmel
Clara Bellegarde
Perrine Bosc

Juristes

Emilie Rouyer
Laëtytia Barret
Camille Ollivier
Margaux Sallenave
Clémence Lavauzelle
Maxime Casas
Danaé Poisbeau
Charlotte Baud
Alban Denis
Justine Llopis
Léa Baquier

Conseils scientifiques

Jean Gourdou
Professeur agrégé de droit public
Avocat
Fabien Tesson
Maître de conférences en droit public
Karl Lafaurie
Professeur agrégé de droit privé

Courrier :

CS 41022 - 33074 Bordeaux Cedex
www.riviereavocats.com
Tel : 05 56 79 96 00
accueil@riviereavocats.com

5 Rue Vauban
33000 Bordeaux
Case palais n° 777

222 Boulevard Saint Gormain
75007 Paris
Toque n° LO312

Association d'Avocats à Responsabilité
Professionnelle Individuelle

Lettre d'éligibilité

Régime fiscal : Déficit foncier/Malraux
Nos réf : 27716 -VR/EPG/EMR/MS

Chère Madame, Cher Monsieur,

Vous envisagez d'acquérir un lot de copropriété au sein de l'immeuble situé à Nîmes (30000), 25 rue des Lombards et entendez y réaliser des travaux de restauration.

Nous vous confirmons que ce projet est **éligible** aux régimes fiscaux dits « Déficit foncier » (I) et « Malraux » (II), tels que présentés ci-après.

Aussi, le bénéfice de ce dernier régime est subordonné à l'absence de démembrement de la propriété de votre immeuble (ou des parts de société le détenant, le cas échéant), tant lors de votre acquisition que jusqu'au terme de votre engagement de location.

Nous vous assurons du bénéfice de ces régimes, sous réserve de l'accompagnement fiscal précisé ci-après (III) et du respect de la convention de maîtrise d'œuvre juridique à conclure avec l'ASL.

I- Régime fiscal dit « Déficit foncier »

- **Le mécanisme**

A l'exception des lots 01 et 10, s'agissant de locaux à usage d'habitation, l'ensemble des dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration portant sur les lots 04-05-06-07-08-09-11-12-13, sera déductible des revenus fonciers l'année de leur décaissement.

S'agissant des lots commerciaux 02 et 03, en dehors des dépenses d'installation de vitrines et de grilles de défenses, les dépenses de réparation et d'entretien seront déductibles des revenus fonciers l'année de leur décaissement.

Conformément à l'article 156-I-3° du CGI, le déficit constaté sera imputable sur le revenu global dans la limite de 10 700 €. L'excédent sera lui, reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Par ailleurs, les intérêts des emprunts contractés tant pour financer l'acquisition du bien que l'ensemble des travaux seront déductibles des revenus fonciers.

Ces dépenses n'entrent pas dans le calcul du plafonnement global des niches fiscales.

- ***Les conditions à respecter***

Vous devez vous engager à louer votre logement nu, à usage d'habitation jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle au titre de laquelle l'imputation sur le revenu global a été pratiquée.

II- Régime fiscal dit « Malraux »

- ***Le mécanisme***

Conformément à l'article 199 terbis du CGI, les dépenses de restauration portant sur l'immeuble, à l'exception de celles portant sur les lots commerciaux 02 et 03, vont ouvrir droit à une réduction d'impôt sur le revenu égale à 30 % dans la limite de 400 000 €.

Ces dépenses doivent être acquittées jusqu'au 31 décembre de la 3ème année qui suit celle de l'obtention du permis de construire.

Cette réduction d'impôt n'est soumise à aucun plafonnement global. La fraction de la réduction d'impôt non imputée l'année de réalisation des dépenses, faute d'impôt sur le revenu suffisant, est reportable sur les 3 années suivantes.

Par ailleurs, les intérêts des emprunts contractés tant pour financer l'acquisition du bien que l'ensemble des travaux seront déductibles des revenus fonciers.

- **Les conditions à respecter**

Conformément aux dispositions du régime « Malraux », vous devez vous engager à affecter votre logement à **la location nue**, à usage de **résidence principale du locataire, pendant neuf ans**. Le logement doit être donné en location dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement des travaux de restauration.

III- L'accompagnement fiscal de votre projet

Le bénéfice de cet avantage fiscal nécessite un accompagnement spécifique.

Il consistera à vous assister :

- lors de l'établissement de **vos déclarations fiscales** ;
- **en cas d'interrogation de l'administration fiscale** et de procédure contentieuse fiscale, jusqu'au Conseil d'Etat si nécessaire (honoraires de l'avocat au Conseil non compris) étant précisé que les indemnités éventuellement octroyées par les juridictions administratives au titre des frais de procédure (article L 761-1 du Code de justice administrative) nous seront allouées. Les frais de déplacement seront facturés en sus.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Fait à Bordeaux,
Le 28 février 2023

Emmanuelle Pouts Saint Germé

Vianney Rivière