

ALLEMAND AVOCATS

Avocats à la Cour

2, rue des Moulins – 75001 Paris
Tel. : +33(0)1.53.45.45.53 – Toque A 0291

A l'attention de Mesdames et Messieurs les
futurs copropriétaires de l'immeuble situé au 9
Avenue de la Libération à Grasse (06130)

Paris, le 23 mars 2022

NR : PINEL/DF GRASSE (VILLA MARCY) – Dossier n° 220202

Objet : Immeuble situé au 9 Avenue de la Libération à Grasse (06130) – Réduction Pinel « ancien », éventuellement « optimisé au déficit foncier » / Déficit foncier ordinaire – Lettre de mission

Chère Madame, Cher Monsieur,

A l'issue de nos travaux d'analyse sur le projet de restauration d'une villa (maison d'habitation) en R+3 qui doit conduire, après sa mise en copropriété, à la restauration de 10 logements d'habitation, nous vous adressons la présente note, qui a pour objet :

- de vous conforter dans la possibilité de bénéficier du dispositif fiscal Pinel « ancien », éventuellement « optimisé au déficit foncier » (1) ou au titre du déficit foncier ordinaire (2) dans le cadre de cette opération de restauration de l'ensemble immobilier situé au 9 Avenue de la Libération à Grasse (06130), cadastré Section BO n°47 (ci-après, l'« **Immeuble** ») ;
- de vous accompagner, du strict point de vue juridique et fiscal, dans l'opération de restauration complète de l'Immeuble.

Dans cette perspective, nous développerons successivement à votre attention les éléments d'information suivants :

- I. Les données juridiques et fiscales propres au dispositif Pinel « ancien », éventuellement « optimisé au déficit foncier » ;**
- II. Les données juridiques et fiscales propres au dispositif de déduction des travaux au titre des revenus fonciers ;**
- III. La maîtrise d'ouvrage des travaux ;**
- IV. La mission de notre cabinet.**

*

**

I. LES DONNEES JURIDIQUES ET FISCALES PROPRES AU DISPOSITIF PINEL « ANCIEN », EVENTUELLEMENT « OPTIMISE AU DEFICIT FONCIER »

Le dispositif Pinel « ancien » peut être optimisé et bénéficier d'une double fiscalité :

- **la fiscalité du dispositif « Pinel »**, permettant une réduction d'impôt dont l'assiette se compose du prix d'acquisition du bien ainsi que des frais y afférents, augmenté du coût des travaux de restauration et/ou de transformation éligibles, d'une part (A),
- **la fiscalité du dispositif des déficits fonciers**, permettant une réduction d'assiette résultant de l'imputation des dépenses des travaux non éligibles au dispositif Pinel et ayant la nature de dépenses d'entretien, de réparation et d'amélioration, sur les revenus fonciers, d'autre part (B).

A. La réduction d'impôt Pinel applicable, notamment, aux dépenses de travaux qui participent au respect des critères de décence et de performances techniques

La Ville de Grasse (06) étant située dans la zone A (telle que définie par l'Arrêté du 29 décembre 2012, modifié les 1^{er} août 2014, 30 septembre 2014 et 4 juillet 2019, définissant les Communes éligibles au dispositif « Pinel »), l'Immeuble à restaurer est donc bien éligible au niveau géographique.

Ainsi, en tant qu'acquéreurs de l'un des logements d'habitation situés dans l'Immeuble à restaurer, vous pourrez bénéficier du dispositif Pinel « ancien » (article 199 novovicies du CGI) dans les conditions ci-après :

- vente actée par acte authentique avant le 31 décembre 2022 ;
- acquisition à titre onéreux de locaux qui ne satisfont pas aux critères de décence et qui font l'objet de travaux de restauration permettant aux logements d'acquies des performances techniques voisines de celles des logements neufs. Ainsi, les travaux éligibles sont les travaux de restauration qui permettent de donner au logement (et le cas échéant, aux parties communes) :
 - o l'ensemble des 15 caractéristiques d'un logement décent défini par le Décret 2002-120 du 30 janvier 2002¹,
 - o l'ensemble des 12 critères de performances techniques fixées par l'Arrêté du 19 décembre 2003².

A cet effet, des états descriptifs de l'Immeuble devront être dressés :

- avant le démarrage des travaux pour établir l'absence de décence³ et de performances techniques du logement⁴ ;
- après travaux pour démontrer que l'ensemble des caractéristiques d'un logement décent et les performances techniques sont respectées par les logements après la réalisation des travaux.

Par ailleurs et bien entendu, l'ensemble des autres conditions du dispositif « Pinel » devront être remplies, à savoir :

- achèvement des travaux au plus tard le 31 décembre de la seconde année suivant l'acquisition,
- non occupation du local à quelque titre que ce soit entre la date d'acquisition et le démarrage des travaux,
- respect d'un plafond de loyer,

¹ <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000217471/>

² <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000600609/>

³ L'absence de décence est caractérisée, avant travaux, dès lors que 4 des 15 caractéristiques ne sont pas remplies

⁴ Pour être éligible, le logement doit, avant travaux, présenter au maximum 6 des 12 performances techniques requises

- respect de la durée de l'engagement de location nue à titre de résidence principale du locataire non membre du foyer fiscal de l'investisseur,
- respect du délai de mise en location,
- respect des conditions de ressources des locataires,
- les travaux réalisés devront permettre de respecter un niveau de performance énergétique global pour l'immeuble, ces conditions sont fixées pour les logements anciens par le respect de 2 des 4 critères fixés par l'Arrêté du 5 mars 2012 et l'article 46 AZA octies de l'annexe III du CGI, et qui portent sur l'isolation des murs donnant sur l'extérieur ou de la toiture, des fenêtres, du système de production d'eau chaude sanitaire, du système de chauffage. La mention du respect de ces critères devra notamment apparaître sur les factures de travaux établies par la ou les entreprises de travaux ayant réalisées les travaux de restauration.

Ce dispositif permet de bénéficier, jusqu'au 31 décembre 2022⁵, d'une réduction d'impôt de 12%, 18% et 21% du prix de revient⁶ en fonction de la durée d'engagement de location (respectivement 6, 9 et 12 années).

B. La fiscalité du déficit foncier applicable, en complément de la réduction d'impôt Pinel

Les travaux qui ne participent pas au respect des critères de décence et de performances techniques du logement peuvent être déduits au titre des revenus fonciers (dans les conditions décrites au **II.** ci-après) et ainsi venir constituer un déficit foncier imputable à hauteur de 10.700 € par an sur les autres revenus (ces travaux ne peuvent pas être retenus dans le prix de revient du dispositif « Pinel » s'ils sont déduits au titre des revenus fonciers).

C'est le cumul de ces deux mécanismes fiscaux qui permet l'« optimisation » (réduction Pinel et déficit foncier)

Rappelons enfin que le dispositif Pinel est soumis au plafonnement global des niches fiscales de 10.000€.

II. Les données juridiques et fiscales propres au dispositif de déduction des travaux au titre des revenus fonciers :

Nonobstant l'éligibilité de certains travaux au dispositif Pinel comme vu ci-dessus, les dépenses afférentes à ces mêmes travaux peuvent, alternativement au choix du propriétaire, être déduits des revenus fonciers (toutes conditions étant par ailleurs remplies).

En effet, le principe inscrit dans l'article 31.I.1^o du Code Général des Impôts consacre, pour tout propriétaire donnant à bail son bien immobilier, le droit à déduction des travaux d'entretien et de

⁵ Pour les acquisitions réalisées entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2024, il est prévu le maintien de l'applicabilité du dispositif Pinel, selon des taux de réduction d'impôt toutefois dégressifs (10,5%, 15% et 17,5% pour les acquisitions 2023 et 9%, 12% et 14% pour les acquisitions en 2024) ; sauf mise en application du dispositif « Pinel+ » qui permettra, sous réserve du respect d'exigences renforcées en matière de performances énergétique et environnementale, de bénéficier du maintien des taux de la réduction d'impôt Pinel pour les logements acquis ou construits par les contribuables en 2023 et 2024 (les modalités sont précisées par le Décret n°2022-384 du 17 mars 2022).

⁶ La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient d'au plus 2 logements (pas plus de 2 investissements Pinel par an). Le montant total investi est retenu dans la limite des 2 plafonds suivants :

- 300 000 € par contribuable et par an,
- 5 500 € par m² de surface habitable.

réparation, ainsi que de certains travaux d'amélioration, qu'il supporte et ce, de façon générale ou exceptionnelle, sur son seul revenu catégoriel foncier.

En revanche, les travaux considérés comme des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement ne peuvent être déduits des revenus fonciers, alors même qu'ils seraient entrepris dans le volume du bien locatif considéré (un exemple classique est celui de la création de mezzanines).

Par ailleurs et en application du 3° du I de l'article 156 du Code Général des Impôts, les déficits fonciers afférents aux immeubles urbains ou ruraux et qui résultent de certaines dépenses éligibles, autres que les intérêts d'emprunt, sont également déductibles du revenu global dans la limite annuelle de 10.700 €, et à condition que l'immeuble concerné soit donné en location nue jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation du déficit sur le revenu.

Lorsque l'immeuble appartient à une société (SCI à l'IR), l'imputation des déficits fonciers sur le revenu global d'un associé est subordonnée à la double condition d'affectation de l'immeuble à la location par la société pendant trois ans et de conservation des parts dans le même délai.

Les déficits fonciers s'imputent ainsi sur le revenu foncier, par priorité, avant d'atteindre ensuite la limite annuelle ci-dessus sur le revenu global.

Et la fraction du déficit éventuellement supérieure à la limite de 10.700 €, ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunt, ne sont imputables que sur les seuls revenus fonciers des dix années suivantes.

De la sorte, un contribuable qui a un fort revenu foncier peut imputer sur une même année une importante déduction née de travaux ou dépenses (déductibles) exceptionnels.

Précisons que lorsque le revenu global du contribuable est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable dans la limite de 10.700 €, l'excédent du déficit est imputable dans les conditions de droit commun sur les revenus globaux des six années suivantes.

La déduction des charges foncières est subordonnée au respect, par le contribuable propriétaire du bien immobilier donné en location, de 5 conditions générales cumulatives :

- une dépense relative à un immeuble ou une partie d'immeuble dont les revenus (autrement dit les loyers) sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers,
- une dépense engagée en vue de l'acquisition ou de la conservation du revenu foncier,
- une dépense effectivement supportée par le propriétaire,
- une dépense payée au cours de l'année d'imposition,
- une dépense justifiée.

Seule la dépense concernant des immeubles donnés en location est par conséquent déductible.

En résumé : dès lors qu'un immeuble procure des recettes imposables, les charges foncières afférentes à cet immeuble et qui remplissent les conditions énumérées ci-dessus peuvent être imputée sur les revenus fonciers (et au-delà, sur le revenu global dans la limite précitée) dans les conditions de droit commun.

Les charges foncières déductibles des revenus fonciers (et au-delà, du revenu global dans la limite précitée) s'entendent des dépenses suivantes :

- **les dépenses d'entretien et de réparation effectivement supportées par le propriétaire,**
- les primes d'assurance,

- les dépenses acquittées pour le compte des locataires et non récupérées à leur départ,
- les provisions pour charges et dépenses de travaux de copropriété,
- **les dépenses d'amélioration afférentes aux locaux d'habitation, à l'exclusion des frais correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement,**
- les dépenses d'amélioration réalisées dans des locaux d'habitation et/ou des locaux professionnels pour lutter contre l'amiante ou faciliter l'accueil des handicapés (à l'exclusion de toutes dépenses liées à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement),
- les impositions, autres que celles incombant normalement à l'occupant, perçues au profit des collectivités territoriales (taxes foncières notamment),
- les intérêts d'emprunts contractés pour l'acquisition, la conservation, la construction, la réparation ou l'amélioration de l'immeuble,
- les frais de gestion, fixés à 20 € par local, majorés, lorsque ces dépenses sont effectivement supportées par le propriétaire, des frais de rémunération des gardes et concierges, des frais de procédure et des frais de rémunération, honoraire et commission versés à un tiers pour la gestion des immeubles

Quelques précisions doivent être faites s'agissant des dépenses de travaux de réparation et d'entretien d'une part, d'amélioration d'autre part, et enfin des travaux de construction, reconstruction ou d'agrandissement :

- **les dépenses d'entretien et de réparation** sont considérées comme « *celles qui correspondent à des travaux ayant pour objet de maintenir ou de remettre en bon état le bien pour en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial* » (BOI-RFPI-20-30-10).

Des espèces soumises à la Jurisprudence ressort la notion de « remise en état », qui inclut et permet la déductibilité des dépenses qui la composent d'entretien et de réparation.

Précisons que la Jurisprudence a pu admettre des dépenses d'entretien et de réparation pour une remise en état représentant trois fois le prix d'acquisition de l'immeuble.

- **les dépenses d'amélioration** sont considérées comme « *celles qui ont pour objet d'apporter à un immeuble un équipement ou un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions modernes de vie, sans modifier cependant la structure de cet immeuble* » (BOI-RFPI-BASE-20-30-10, n°70).

Contrairement aux dépenses d'entretien et de réparation, les dépenses d'amélioration effectuées sur les immeubles donnés en location sont déductibles seulement si elles concernent des immeubles d'habitation.

Est notamment considérée comme ayant pour objet d'apporter à un local d'habitation un équipement ou un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions modernes de vie, sans modifier la structure de l'immeuble, l'installation initiale ou le remplacement par un équipement mieux adapté aux conditions modernes de vie : du chauffage central ; d'une salle d'eau ; d'une cuisine ; du tout-à-l'égout ; d'un ascenseur ; d'une antenne collective de télévision.

Ces dépenses d'amélioration doivent être distinguées des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement qui ne sont pas déductibles des revenus fonciers locatifs, alors même qu'ils seraient entrepris dans le volume du bien locatif considéré (comme par exemple la création d'une mezzanine).

- **les travaux de construction, reconstruction ou d'agrandissement** s'entendent ainsi et notamment de ceux qui ont pour effet d'apporter une modification importante au gros-œuvre de

locaux existants, des travaux d'aménagement interne qui, par leur importance, équivalent à une reconstruction ou encore de ceux qui ont pour effet d'accroître le volume ou la surface habitable de locaux existants.

Au cas d'espèce : le projet de travaux qui nous a été présenté consistera en des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration qui seront déductibles des revenus fonciers.

III. LA MAITRISE D'OUVRAGE DES TRAVAUX

L'Immeuble sera placé sous le régime de la copropriété des immeubles bâtis.

Un état descriptif de division sera établi.

Bien que le syndicat de copropriété ait compétence exclusive pour voter le principe et le budget propres au traitement des parties communes de l'Immeuble, il n'a pas vocation à se substituer à chacun des membres de la copropriété pour le seul traitement de leurs parties privatives.

Le syndicat de copropriété peut toutefois déléguer la réalisation, sous mandat, des travaux des parties communes à toute autre structure qui rassemblerait aussi des copropriétaires, qui ne serait pas limitée dans son champ d'action, et qui pourrait prendre en charge aussi les travaux des parties privatives.

Dès lors, et pour la cohérence d'un chantier unique, une structure *ad hoc* devra être mise en place rassemblant obligatoirement les propriétaires des lots d'habitation concernés par les travaux de restauration (à l'exception du propriétaire du lot commercial qui n'a pas d'intérêt ni vocation à adhérer à une telle structure).

C'est ce qui est proposé au montage suggéré par la mise en place d'une Association Syndicale Libre (ASL) (*Ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 ; Décret n°2006-504 du 3 mai 2006*)⁷. Cette association permet à un groupe de propriétaires ayant des intérêts communs de gérer des parties communes ou de faire réaliser des travaux.

Les travaux envisagés consisteront ainsi en une restauration collective, tant des parties privatives que des parties communes de l'Immeuble, sous le contrôle des futurs copropriétaires réunis dans l'ASL, maître d'ouvrage souverain et exclusif.

Toutes les modalités de création et de suivi juridique de cette ASL, seront suivies par le cabinet QWANTIM ; notre cabinet assistera pour sa part l'ASL du point de vue juridique et fiscal (hors contentieux éventuels).

Sera ainsi assuré le respect des règles ci-dessus énoncées pour la protection des intérêts des copropriétaires.

Cette ASL n'aura pour seul objet que la réalisation de l'ensemble des travaux et une fois son objet rempli, n'ayant pas pour vocation l'entretien des ouvrages (lesquels seront remis au syndicat de copropriété), elle sera dissoute et liquidée.

⁷ L'article L. 322-2, 5° du Code de l'urbanisme dispose que le recours à l'ASL est autorisé pour « *la conservation, la restauration et la mise en valeur des secteurs sauvegardés ainsi que la restauration immobilière régies par les articles L. 313-1 à L. 313-15, les articles 3 et 12 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée et les articles L. 145-6, L. 145-18 et L. 145-28 du code de commerce* ».

La création de cette ASL s'inscrira donc dans le cadre de l'opération collective de restauration complète des logements existants dans la villa.

L'ASL exercera donc une véritable fonction de maître d'ouvrage unique et souverain qui décidera de confier la réalisation des travaux à tous intervenants de son choix.

IV. LA MISSION DE NOTRE CABINET

Notre cabinet se chargera d'assister juridiquement et fiscalement, hors contentieux éventuels, l'ASL au moyen de la réalisation des missions suivantes :

- Validation de tous contrats d'assistance à l'ASL et, notamment :
 - Maître d'œuvre ;
 - Entreprise générale ou Contractant général ou entreprises (lot par lot) ;
 - Contrats de sous-traitance le cas échéant ;
 - AMO/MOD ou conducteur d'opérations ;
 - Syndic/Gestionnaire de comptes.
- Vérification le cas échéant des appels de fonds et assistance générale du Président de l'ASL à ce titre si nécessaire ;
- Vérification le cas échéant avec le Président de l'ASL et QWANTIM du budget et suivi général de celui-ci si nécessaire ;
- Vérification éventuelle des devis, situations de travaux et des factures pour le contrôle de leur éligibilité ainsi le cas échéant que concernant le taux de TVA ;
- Réponse à tout questionnement propre à la cohérence juridique et fiscale de la maîtrise d'ouvrage assumée par l'ASL ;
- Assistance fiscale :
 - Aide éventuelle à la déclaration des membres de l'ASL ;
 - Réponse aux éventuelles interrogations de l'administration fiscale ;
 - Informations des membres associés ;
- Liaison juridique entre l'ASL et le Syndicat de copropriété de l'Immeuble en appui du cabinet QWANTIM si nécessaire.

La rémunération de la mission du cabinet d'avocats est arrêtée à la somme de 5.000 euros HT.

*

**

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


Me Grégory ALLEMAND
ga@allemand-avocats.com
ALLEMAND AVOCATS
Selarl au capital de 1.000€
2, rue des Moulins 75001 PARIS
11, rue Montgrand 13006 MARSEILLE
Siret : 832 065 916 00013

SELARL au capital social de 1.000€

RCS Paris : 832 065 916

TVA intracommunautaire : FR 51832065916

Bureau secondaire : 11, rue Montgrand – 13006 Marseille

