

Rivière Avocats Associés

Lionel Rivière
Spécialiste droit immobilier
Honoraire

Vianney Rivière
Spécialiste 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
Magali Dupuy
Pierrick Raude
Fanny Clerc
Mélissa Rivière
Laura Descubes

Avocats associés

Marie-Bénédicte Rivière-Pain
Olivier Nault
Damien Della-Libera
Cédric Vermuse
Fabien Thouéry
Arnaud Le Guluche
Antoine Vaz
Bérénice Binazet
Céline Touray
Simon Guirriec
Camille Morot-Monomy
Docteur en droit public
Lydie Bientz
Manon Zambonino
Amaud Mézergues
Marie Eloi

Avocats

Claire Brusseau
Emilie Rouyer
Emilie Fabre
Laëtylia Barret
Camille Ollivier
Margaux Sallenave
Clémence Lavauzelle
Benjamin Thérinca
Flora Bodin
Geoffroy Gorczynski

Juristes

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

Conseils scientifiques

Equitex
05 44 10 22 33 07 4 Bordeaux Centre
15 rue de la République - 33000 Bordeaux
05 56 79 96 00
3 Rue Vauban
33000 Bordeaux
Case postale n° 777

227 Boulevard, Saint-Jean-de-Mars
33000 Paris
Téléphone : 01 03 12

Association d'Avocats Immobiliers
Rivère - Paris - Bordeaux
Téléphone : 01 03 12

www.riviereavocats.com

Lettre d'éligibilité

Régime fiscal : Déficit foncier
Nos réf : 28258 -VR/EPSPG/EMR/MS

Chère Madame, Cher Monsieur,

Vous envisagez d'acquérir un lot de copropriété au sein de l'immeuble situé à Cannes (06400), 13-15 Boulevard de Strasbourg et entendez y réaliser des travaux de restauration.

Nous vous confirmons que ce projet est éligible au régime fiscal dit « Déficit foncier », tel que présenté ci-après (I).

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

I- Régime fiscal dit « Déficit foncier »

• Le mécanisme

S'agissant de locaux à usage d'habitation, l'ensemble des dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration portant sur les lots n°01/02/11/12/13/21/22/23/31/32/41/98 et 99 sera déductible 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- 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 16 mai 2022

Emmanuelle Pouts Saint Germé

Vianney Rivière