

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
Mélicha 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-Monony
Docteur en droit public
Manon Zambonino
Marie Eloi
Cassy Marque
Lucas Thieurmél
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 Germain
75007 Paris
Toque n° LO312

Association d'Avocats à Responsabilité
Professionnelle Individuelle

Lettre d'éligibilité

Régime fiscal : Pinel optimisé aux déficits fonciers ou Déficit foncier
Nos réf : 26467 – VR/EPSCG/EMR/MS

Chère Madame, Cher Monsieur,

Vous envisagez d'acquérir, un lot de copropriété au sein de l'immeuble situé à **Montpellier (34000). 5 avenue Lepic et** entendez y réaliser des travaux.

Nous vous confirmons que ce projet est, **éligible** au régime fiscal dit « **Pinel optimisé aux déficits fonciers** » (I) et « **Déficit foncier** » tels que présentés ci-après

Nous vous assurons du bénéfice de ce régime, 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.

Aussi, le bénéfice de ce 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.

I- Régime fiscal dit « Pinel optimisé aux déficits fonciers »

En fonction de la situation personnelle de chacun, l'optimisation aux déficits fonciers permet un effet de levier fiscal plus important (1) et plus rapide (2) que le dispositif « Pinel » et cela en dehors de tout plafonnement pour une partie de votre investissement (3).

1. Une partie de l'investissement générera une économie d'impôt supérieure à celle de la réduction d'impôt « Pinel ».

2. Cela permet de bénéficier immédiatement du régime fiscal de droit commun des déficits fonciers, à la différence de la réduction d'impôt « Pinel » qui ne commence qu'à compter de l'année d'achèvement des logements.

3. Ni le plafonnement global prévu à l'article 200-0A, ni le plafond de 300 000 € qui s'imposent au « Pinel » ne s'appliquent à la quote-part du budget bénéficiant de l'optimisation au déficit foncier.

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

• **Le mécanisme**

Le prix d'acquisition du foncier (ainsi que les frais afférents) et les dépenses de travaux de réhabilitation feront l'objet, dans la limite de 5 500 € le m² et de 300 000 €, de la réduction d'impôt sur le revenu « Pinel ».

Le taux de cette réduction d'impôt diffère selon la date d'acquisition du bien :

Acquisition Location	2023	Après 2023
6 ans	10,5 %	9 %
9 ans	15 %	12 %
12 ans	17,5 %	14 %

L'engagement initial de location est prorogeable pour une durée de 3 ans, qu'il soit de 6 ans (renouvelable une fois) ou de 9 ans, pour atteindre une durée de location totale de 12 ans.

La réduction d'impôt « Pinel » sera applicable à compter de l'année d'achèvement du logement. Il est ici précisé que cette réduction d'impôt est prise en compte pour le calcul du plafonnement global prévu à l'article 200-0A du CGI.

Les dépenses de travaux de réparation et d'entretien des parties extérieures dissociables de l'opération de réhabilitation n'ayant pas été retenues pour le calcul de la réduction d'impôt « Pinel » seront déductibles des revenus fonciers positifs puis, dans la limite annuelle de 10 700 €, du revenu global. Ces travaux devront donc être identifiés dans des devis et marchés de travaux séparés.

• **Les conditions à respecter**

Conformément aux dispositions du régime « Pinel », vous devez vous engager à affecter votre logement à la location non meublée, à usage de résidence principale du locataire (lesquels peuvent être des ascendants ou descendants du contribuable) et

à respecter les plafonds de loyers et de ressources des locataires fixés annuellement par décret pendant la durée d'engagement choisie.

Les travaux réalisés doivent respecter les exigences de performances énergétiques définies par l'arrêté du 5 mars 2012 et doivent être achevés au plus tard le 31 décembre de la 2^{ème} année suivant celle de l'acquisition.

Les logements ne devront pas présenter, avant la réalisation des travaux, les caractéristiques d'un logement décent pour au moins 4 des rubriques et 6 des critères de performances techniques mentionnées dans l'arrêté du 19 décembre 2003 pris en application de l'article 2 quinquies B, annexe III du CGI. Une attestation de l'état descriptif par logement avant et après travaux, établie par un contrôleur technique ou technicien de la construction qualifié devra être produite. (Uniquement pour travaux réhabilités sinon à supprimer).

II- Régime fiscal dit « Défisits fonciers »

• Le mécanisme

S'agissant de locaux à usage d'habitation, à l'exclusion des dépenses de démolition, de construction et d'aménagement de terrasses, l'ensemble des dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration 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.

III- L'accompagnement fiscal de votre projet

Le bénéfice de ces avantages fiscaux 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.

IV- L'adéquation de votre investissement à votre situation

Avant de vous engager, il vous appartient de veiller, avec votre conseiller en gestion de patrimoine, à l'adéquation de votre investissement à votre situation personnelle.

A cet égard, outre la question du niveau et de la nature de vos revenus, vous devez vous poser plusieurs questions, notamment :

- Des événements susceptibles de modifier substantiellement ma situation patrimoniale, que ce soit d'ordre familial (mariage, majorité d'un enfant) ou professionnel (départ en retraite, à l'étranger) sont-ils survenus ou prévisibles ?
- Ai-je perçu, ou vais-je percevoir au cours de l'année, des revenus exceptionnels ?
- Suis-je non-résident fiscal ?
- Aurais-je intérêt à envisager la constitution d'une SCI afin de prendre en compte ma situation personnelle ou familiale ou à anticiper la transmission du bien au profit de mes enfants ou de toute autre personne ?

En tout état de cause, il est nécessaire de faire part de toute situation particulière à votre conseiller, qui pourra avec notre assistance éventuelle, vous orienter vers une solution adaptée.

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

Fait à Bordeaux,
Le 09 mai 2023


Emmanuelle Pouts Saint Germé


Vianney Rivière