

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

Fanny Clerc

Mélissa Rivière

Magali Dupuy

AVOCATS ASSOCIÉS

Marie-Bénédicte Rivière-Pain

Julie Habares

Damien Della-Libera

Cédric Vermuse

Laura Descubes

Pierre Darbo

Anna Cantérot

Fabien Thouéry

Nicolas Jarroux

Arnaud Le Guluche

Antoine Vaz

Bérénice Binazet

Céline Touray

Pierre Fernandez

Simon Guirriec

Camille Morot-Monomy

Docteur en droit public

AVOCATS

Cécile Lozes

Claire Brusseau

Emilie Rouyer

Emilie Fabre

Lucie Charriot

Laëtylia Barret

Camille Ollivier

Margaux Sallenave

JURISTES

Jean Gourdou
Professeur agrégé de droit public,
Avocat

Fabien Tesson
Maître de conférences en droit public

CONSEILS SCIENTIFIQUES

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

5 Rue Vauban
33000 Bordeaux

222 Boulevard Saint Germain
75007 Paris

Association d'Avocats à Responsabilité
Professionnelle Individuelle
Chèques acceptés

www.riviereavocats.com

Lettre d'éligibilité

Régime fiscal : Déficit foncier/Denormandie

Nos réf : 27107 – VR/EPSPG/EMR/MS

Chère Madame, cher Monsieur,

Vous envisager d'acquérir un lot de copropriété au sein de l'immeuble situé à **Béziers, 6 place des Trois Six et 3 rue Viennet** et entendez y réaliser des travaux de restauration.

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

Nous vous assurons le bénéfice de ces régimes, sous réserve de l'accompagnement fiscale 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**

S'agissant de locaux à usage d'habitation, à l'exception pour les lots n°8 et 12 des travaux d'aménagement des parties fautes des duplex, 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.

II- Régime fiscal dit « Denormandie »

- **Le mécanisme**

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

Cette réduction d'impôt sera égale à :

- 12 % de ce montant et sera répartie sur 6 années si l'engagement de location est pris pour une durée de 6 ans (durée prorogeable 3 ans renouvelable une fois ouvrant droit à une réduction d'impôt complémentaire) ;
- ou 18 % de ce montant et sera répartie sur 9 années si l'engagement de location est pris pour une durée de 9 ans (durée prorogeable 3 ans ouvrant droit à réduction d'impôt complémentaire) ;
- ou 21 % de ce montant et sera répartie sur 12 années si l'engagement de location est pris pour une durée de 12 ans.

La réduction d'impôt « Denormandie » sera applicable à compter de l'année d'achèvement des travaux. Il est 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 conditions à respecter**

L'acquisition devra intervenir avant le 31 décembre 2022, les travaux devront représenter au moins 25 % du coût total de l'opération et être achevés au plus tard le 31 décembre de la 2^{ème} année suivant celle de l'acquisition.

Les travaux réalisés devront permettre d'atteindre un seuil de consommation conventionnelle d'énergie primaire inférieur à 331kWh/m²/an et, soit respecter les exigences de performance énergétique définies par l'arrêté du

3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants, soit permettre la diminution de la consommation conventionnelle d'énergie primaire à l'issue des travaux d'au moins 20 %.

Un diagnostic énergétique par logement indiquant la consommation du logement telle que résultant de la situation existante avant la réalisation des travaux et telle que projetée après travaux, établie par un contrôleur technique ou technicien de la construction qualifié devra être produit.

Conformément aux dispositions du régime « Denormandie », 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) et à respecter les plafonds de loyers et de ressources des locataires fixés annuellement par décret pendant la durée d'engagement choisie.

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.

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

Fait à Bordeaux,
Le 18 mars 2021


Emmanuelle Pouts Saint Germé


Vianney Rivière