



Rivière | Avocats | Associés

## 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**

**Denis Borgia**  
*Spécialiste de droit international et de l'UE*  
*Egalement au Barreau du Québec*

**Marie-Bénédicte Rivière-Pain**

**Fanny Clerc**

**Mélissa Rivière**

**Pierrick Raude**

**Cédric Vermuse**  
*Spécialiste en fiscalité immobilière*

**Laura Descubes**  
*Spécialiste en droit de l'environnement*  
*et des énergies renouvelables*

**Antoine Vaz**

**Olivier Nault**

## Avocats

**Danièle Lamarque**  
*Ancienne magistrate à la cour des comptes*

**Magali Dupuy**

**Cécile Lozes Bouyssou**

**Damien Della-Libera**

**Céline Touray**

**Nicolas Jarroux**

**Camille Morot-Monomy**  
*Docteur en droit public*  
*Spécialiste en droit public et de l'urbanisme*

**Arnaud Le Guluche**

**Manon Zambonino**

**Clara Bellegarde**

**Lucas Thieurmél**

**Perrine Bosc**

**Mathilde Aubry**

**Virginie Marcelin**

**Axel Bobé**

**Nicolas Auché**

**Guillaume Castagnino**

**Ludovic Lefebvre**

**Simon Movermann**

**Alban Denis**

**Justine Llopis**

## Juristes

**Emilie Rouyer**

**Laëtytia Barret**

**Camille Ollivier**

**Margaux Sallenave**

**Maxime Casas**

**Danaé Poisbeau**

**Léa Baquier**

**Tiphaine Selaquet**

**Océane Nau**

**Eva Panont**

## Conseils scientifiques

**Jean Gourdou**  
*Professeur agrégé de droit public*  
*Avocat*

**Karl Lafaurie**  
*Professeur agrégé de droit privé*

**Fabien Tesson**  
*Maître de conférences en droit public*

## Courrier :

CS 12138 - 33071 Bordeaux Cedex  
[www.riviereavocats.com](http://www.riviereavocats.com)  
Tel : 05 56 79 96 00  
Tel : 01 42 27 25 23  
[accueil@riviereavocats.com](mailto:accueil@riviereavocats.com)

1 Rue Achard  
33300 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 :** Denormandie

**Nos réf :** 27107 – VR/EPSPG/EMR/MS

Madame, Monsieur,

Vous envisagez de prendre part au projet de restauration réalisé sur l'ensemble immobilier situé à Béziers, 6 place des Trois Six et 3 rue Viennet.

Nous vous confirmons que votre projet ouvre droit au régime fiscal « Denormandie » ainsi que précisé ci-après (I).

Nous vous assurons du bénéfice de ce régime, sous réserve du respect de l'accompagnement fiscal précisé ci-après (II).

### I- Régime fiscal dit « Denormandie »

#### - L'avantage fiscal

Le prix d'acquisition du foncier – ayant fait l'objet de travaux d'amélioration – ainsi que les frais afférents, retenus dans la limite de 5 500 € / m<sup>2</sup> de surface habitable retraitée ainsi que dans la limite annuelle de 300 000 € par contribuable et par an à raison de deux logements au plus<sup>1</sup>, feront l'objet de la réduction d'impôt sur le revenu « Denormandie ».

<sup>1</sup> L'appréciation des plafonds annuels de 300 000 € et de deux investissements au plus doit inclure l'ensemble des acquisitions, constructions et souscriptions bénéficiant de la réduction d'impôt « Pinel », et les acquisitions et souscriptions bénéficiant de la réduction d'impôt « Denormandie ». Ces plafonds s'apprécient au regard du fait générateur de la réduction d'impôt, i.e. au titre de l'année d'achèvement des travaux pour les biens acquis non achevés/restaurés, ou de l'année d'acquisition pour les biens acquis neufs ou déjà restaurés.

Cette réduction d'impôt est égale à :

- 12% ou 18% du montant de la base éligible à la réduction d'impôt lorsque l'engagement de location est respectivement souscrit pour une durée de 6 ou 9 ans (*soit 2% par an*) ;
- 21% au plus de la base éligible à la réduction d'impôt lorsque l'engagement initial de location a été prorogé par période triennale jusqu'à atteindre 12 ans (*soit 2% complémentaires par an en cas de prorogation jusqu'à 9 ans, puis 1% complémentaire par an en cas de prorogation jusqu'à 12 ans*).

La réduction d'impôt « Denormandie » 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 conditions**

L'acquisition devra intervenir avant le 31 décembre 2027, les travaux d'ores et déjà réalisés doivent représenter au moins 25% du prix de revient du logement et atteindre les conditions énergétiques requises.

Vous devrez vous engager à :

- affecter votre logement à la location non meublée, à usage de résidence principale du locataire (lequel peut être un ascendant ou descendant) ;
- respecter les plafonds de loyers et de ressources des locataires fixés annuellement par décret pendant la durée d'engagement choisie.

Dans l'hypothèse où l'investissement serait réalisé via une SCI, le bénéfice de ce régime est conditionné au fait que :

- celle-ci ne relève pas de l'impôt sur les sociétés ;
- qu'aucune autre structure soumise à cet impôt ne soit le cas échéant interposée entre cette SCI et la ou les personnes physiques susceptibles d'en être les bénéficiaires finaux ;
- les paiements des travaux émanent du compte bancaire de la SCI.

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.

## II- La sécurisation fiscale de votre projet

La sécurisation fiscale de votre projet nécessite la mise en œuvre de conditions strictes dont nous ne pourrions vous assurer qu'aux termes de notre mission de maîtrise d'œuvre juridique.

Le bénéfice de votre avantage fiscal nécessite également de 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'État 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.

\*

\* \*

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.

Notre cabinet peut également vous accompagner dans cette démarche aux termes d'une proposition d'assistance *ad hoc* complémentaire à notre mission de maîtrise d'œuvre juridique.

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

Fait à Bordeaux,  
Le 31 mars 2026



Emmanuelle Pouts Saint Germé