

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
Mélissa Rivière
Marie-Bénédicte Rivière-Pain
Laura Descubes
Spécialiste en droit de l'environnement
et des énergies renouvelables
Cédric Vermuse
Spécialiste en fiscalité immobilière
Antoine Vaz

Avocats

Olivier Naulot
Damien Della-Libera
Céline Touray
Claire Brusseau
Simon Guirriec
Lydie Bientz
Camille Morot-Monomy
Docteur en droit public
Manon Zambonino
Marie Eloi
Grégoire Boissinot
Cassy Marque
Lucas Thieurmél
Clara Bellegarde
Perrine Bosc

Juristes

Emilie Rouyer
Laëtytia Barret
Camille Ollivier
Margaux Sallenave
Maxime Casas
Danaé Poisbeau
Charlotte Baud
Alban Denis
Léa Baquier
Tiphaine Selaquet
Océane Nau
Eva Panont

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 : Denormandie

Aff. : 23-25 Rue du Grand Chemin- Roubaix

Nos réf : 31445- EPSG/EMR/LBA

Madame, Monsieur,

Vous envisagez d'acquérir un lot au sein de l'ensemble immobilier situé 23 et 25 Rue du Grand Chemin à Roubaix et pour lequel des travaux de transformation auront été achevés avant la signature de votre acte authentique.

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 dispositif sous réserve de l'accompagnement fiscal précisé ci-après (II).

I- Régime fiscal dit « Denormandie »

- L'avantage fiscal

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

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 dès l'année d'acquisition 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**

Vous devez 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.

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.

Enfin, dans l'hypothèse où vous souhaiteriez revendre le bien à l'issue de votre engagement de location et dans la mesure où les travaux vous permettant de bénéficier de la réduction d'impôt « Denormandie » seront réalisés par le vendeur et compris dans le prix d'acquisition, la **plus-value immobilière sera déterminée en fonction du montant figurant à l'acte.**

II- La sécurisation fiscale de votre projet

La sécurisation fiscale de votre projet nécessite la mise en œuvre de conditions strictes dont nous nous sommes assurés.

Le bénéfice de votre avantage fiscal nécessite également de vous assister :

- lors de l'établissement de votre **déclaration fiscale l'année d'acquisition du logement**;
- **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.

III- 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.

Notre cabinet peut également vous accompagner dans cette démarche au terme d'une proposition d'assistance *ad hoc*.

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

Fait à Bordeaux,
Le 28 janvier 2024



Émilie Rouyer



Emmanuelle Pouts Saint Germé