

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/ Déficit fonciers

Nos réf : 28141-EPSPG/EMR/LBA

Chère Madame, Cher Monsieur,

Vous envisagez d'acquérir un lot dans l'immeuble situé au sein du **bâtiment D de l'ensemble immobilier situé Rue Jean Guiter à Perpignan (66000)-dénommé « Résidence Les Albères »**, et entendez y réaliser des travaux de restauration.

Nous vous confirmons que le projet qui nous a été présenté est **éligible** au régime fiscal dit « **Denormandie** » (I) sous réserve de l'obtention des évaluations énergétiques requises telles que détaillées ci-après.
Le projet est également éligible au régime fiscal « **Déficits fonciers** » (II.).

Dans l'hypothèse où l'investissement serait réalisé via une SCI (cf. III infra), le bénéfice de ce régime est conditionné au fait que, d'une part, celle-ci ne relève pas de l'impôt sur les sociétés et, d'autre part, 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.

Nous vous assurons du bénéfice de ces régimes, 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.

I- 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 5500 euros/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 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 à respecter***

L'acquisition devra intervenir avant le 31 décembre 2027, les travaux devront représenter au moins 25% du prix de revient du logement et être achevés au plus tard le 31 décembre de la 2^{ème} année suivant celle de l'acquisition.

Une évaluation énergétique 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 produite.

Les travaux réalisés devront permettre d'atteindre un seuil de consommation conventionnelle d'énergie primaire inférieur à 331 kWh/m²/an et, soit respecter des exigences de performances énergétiques définies par l'arrêté du 26 mars 2019, soit permettre la diminution de la consommation conventionnelle d'énergie primaire à l'issue des travaux d'au moins 20%.

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

Il est enfin précisé que le bénéfice de ce régime est subordonné à l'absence de démembrement de la propriété du bien (*ou des parts de la société le détenant le cas échéant*) tant lors de l'acquisition que tout au long de l'engagement de location.

II- Régime fiscal dit « Déficits fonciers »

Les travaux de restauration envisagés portant sur des locaux d'habitation et consistant en des dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration seront déductibles des revenus fonciers de l'année de leur décaissement sur le compte de l'ASL.

Les intérêts d'emprunts contractés pour financer tant le foncier que les travaux seront déductibles des revenus fonciers dans les mêmes conditions.

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.

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 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.

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 votre 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 ?
- Avez-vous perçu, ou allez-vous percevoir au cours de l'année, des revenus exceptionnels ?
- Êtes-vous non-résident fiscal ?
- Auriez-vous intérêt à envisager la constitution d'une SCI afin de prendre en compte votre situation personnelle ou familiale ou à anticiper la transmission du bien au profit de vos 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 8 novembre 2024



Émilie Rouyer



Emmanuelle Pouts Saint Germé