

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
Spécialiste en fiscalité immobilière
Antoine Vaz

Avocats

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

Juristes

Emilie Rouyer
Laétytia 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 : Déficit fonciers

Nos réf : 31964 – VR/EPSP/MS

Madame, Monsieur,

Vous envisagez de prendre part à un projet de restauration de l'ensemble immobilier situé 13 place Simon Volland – 4 rue Molière à Lille (59000), lequel a fait l'objet d'une demande d'une déclaration préalable obtenue le 13 juin 2025.

Nous vous confirmons que votre projet ouvre droit au régime fiscal dit « **Déficit fonciers** ». Le montant des travaux éligibles pourra donc être déduit sans limitation de vos revenus fonciers. Le déficit constaté sera pour partie imputable sur votre revenu global et l'excédent reportable sur vos futurs revenus fonciers ainsi que précisé ci-après (I).

Nous vous assurons du bénéfice de ce régime, sous réserve du respect de la convention de maîtrise d'œuvre juridique à conclure avec l'ASL et de l'accompagnement fiscal précisé ci-après (II).

I- Régime fiscal dit « Déficit fonciers »

- L'avantage fiscal

S'agissant des lots d'habitation, l'ensemble des dépenses de travaux projetés ainsi que les intérêts des emprunts contractés pour financer tant le foncier que les travaux seront déductibles des revenus fonciers l'année de leur encaissement par l'ASL.

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.

Cet avantage n'entre pas dans le calcul du plafonnement global des niches fiscales.

- **Les conditions**

Vous devrez vous engager à louer le bien **non meublé**, 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.

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.

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 13 novembre 2025

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, cursive letters that appear to read 'EP Saint Germé'.

Emmanuelle Pouts Saint Germé