

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 : Malraux
Nos réf : 31347 -VR/CLO/MZ

Madame, Monsieur,

Vous envisagez de prendre part à un projet de restauration de l'ensemble immobilier situé 19 bis Joseph Denis à Perpignan (66000), dont le permis de construire a été obtenu en date du 27 octobre 2023.

Nous vous confirmons que votre projet ouvre droit au régime fiscal dit « **Malraux** » tel que présenté 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 « Malraux »

- L'avantage fiscal

Conformément à l'article 199 ter viciés du CGI, les dépenses de travaux de restauration, portant sur l'immeuble vont ouvrir droit à une réduction d'impôt sur le revenu égale à 30 % de leur montant, retenu dans la limite de 400 000 € au titre de l'année de paiement et des trois précédentes, tous investissements Malraux confondus.

Ces dépenses doivent être encaissées sur le compte de l'ASL avant le 31 décembre de la 3^{ème} année qui suit celle de l'obtention du permis de construire soit jusqu'au 31 décembre 2026.

Cette réduction d'impôt n'est soumise à aucun plafonnement global. La fraction de la réduction d'impôt non imputée l'année de réalisation des dépenses, faute d'impôt sur le revenu suffisant, est reportable sur les 3 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.

- **Les conditions**

Vous devez vous engager à affecter votre logement à la **location nue**, à usage de **résidence principale du locataire, pendant neuf ans**. Le logement doit être donné en location dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement des travaux de restauration.

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 associés conservent leurs parts de la SCI pendant les neuf ans d'engagement de location ;
- 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'au terme 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.

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* 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 21 novembre 2024


Vianney Rivière