



SOCIÉTÉ JURIDIQUE ET FISCALE

MOYAERT, BARALE & ASSOCIÉS

France Pierre Patrimoine
137 Rue Achard
33300 BORDEAUX

Bordeaux, le 21 juillet 2025

Dossier : IMMEUBLE POITIERS, 21 RUE SAINT LOUIS
Objet : Mission d'Assistance Juridique et Fiscale

Monsieur,

Nous nous permettons de revenir vers vous suite à votre demande d'assistance relative au projet de restauration complète de l'ensemble immobilier sis à POITIERS, 21 rue SAINT LOUIS et 22 rue DU MOULIN A VENT, cadastré section BV n°259 et 260, et en particulier quant au suivi des aspects fiscaux de cette opération.

Vous avez décidé, en vous plaçant sous l'égide du régime de la vente d'immeuble à rénover codifiée aux articles L.261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation, de céder, en vous engageant à réaliser ou à faire réaliser les travaux de restauration complète y afférents, les biens et droits immobiliers de l'immeuble ci-dessus référencé à des investisseurs privés désireux de bénéficier du régime fiscal de réduction d'impôt prévu à l'article 199 Tervicies du Code Général des Impôts communément dénommé «Loi MALRAUX ».

Soucieux de garantir à vos acquéreurs le bénéfice et la mise en œuvre de ce régime spécifique « MALRAUX », vous avez entendu nous confier une mission qui consiste à veiller au respect, étape par étape, des conditions spécifiques d'application y afférentes.

Préalablement à la présentation du contenu de notre mission, nous vous rappelons que l'immeuble se trouve situé à l'intérieur du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de la Ville de POITIERS délimité initialement par les arrêtés interministériels du 29 mars 1966 et du 14 janvier 1970, et étendu et révisé par arrêté interministériel du 19 octobre 2000, et dont la révision, et l'extension du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) ont été approuvées par Arrêté préfectoral en date du 25 juillet 2013.

Dans ces conditions, nous vous confirmons que le projet que vous nous avez présenté et les travaux de restauration envisagés sont éligibles au bénéfice des dispositions de la Loi MALRAUX, sous réserve notamment que les acquéreurs s'engagent à louer non meublé à usage d'habitation principale d'un locataire autre qu'un membre de leur foyer fiscal, qu'un ascendant ou un descendant. Cette location devra intervenir dans les douze mois de l'achèvement des travaux de restauration.

RICHARD MOYAERT
Avocat Associé
Spécialiste
en Droit Fiscal
r.moyaert@sjf-avocats.fr

JÉRÔME BARALE
Avocat Associé
j.barale@sjf-avocats.fr

CHRISTELLE BERNON
Avocat Associé
c.bernon@sjf-avocats.fr

ARNAUD GARCIA
Avocat Associé
a.garcia@sjf-avocats.fr

CLÉMENT DARZAQ
Avocat à la Cour
c.darzaq@sjf-avocats.fr

SARAH LEZER
Avocat à la Cour
s.lezer@sjf-avocats.fr

CHARLOTTE SEGUIN
Avocat à la Cour
c.seguin@sjf-avocats.fr

ANNE-CHRISTINE WARNET
Avocat à la Cour
a.c.warnet@sjf-avocats.fr

SOCIÉTÉ D'AVOCATS

27, COURS EVRARD DE FAYOLLE - CS 91007 - 33076 BORDEAUX CEDEX
TÉL. 05 56 01 99 77 - FAX 05 56 01 99 70 - secretariat@sjf-avocats.fr
S.E.L.A.S. au CAPITAL DE 37 590 € - R.C.S. 337 733 513 BORDEAUX



SOCIÉTÉ JURIDIQUE ET FISCALE

MOYAERT, BARALE & ASSOCIÉS

En l'état actuel du droit applicable, nous veillerons, au fur et à mesure de l'avancement de votre projet, à ce que l'ensemble des conditions fixées par l'article 199 Ter vicies du Code Général des Impôts soient satisfaites, pour que chacun de vos acquéreurs bénéficie d'une réduction d'impôt dont le montant est égal, pour les immeubles situés dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable couvert par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé et lorsque le permis de construire de l'opération a été déposé depuis le 9 juillet 2016, à 30 % des dépenses payées pour la réalisation des travaux de restauration.

Précision étant ici faite que, pour les opérations de restauration immobilière pour lesquelles une demande de permis de construire ou une déclaration préalable a été déposée à compter du 1^e janvier 2017 :

- les dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôt sont prises en compte dans la limite de 400.000 € au titre de la période comprise entre la date de délivrance du permis de construire ou de l'expiration du délai d'opposition à la déclaration préalable et le 31 décembre de la troisième année suivante.

- lorsque la fraction de réduction d'impôt imputable au titre d'une année excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde peut désormais être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des trois années suivantes.

Concernant vos acquéreurs, nous vous précisons en outre que la réduction d'impôt visée à l'article 199 Ter vicies, n'est pas prise en compte pour l'application du plafonnement global des avantages fiscaux prévu à l'article 200-0 A du Code Général des Impôts.

Dès lors, notre mission comprendra les interventions suivantes qui feront l'objet d'une convention d'honoraires par acte séparé :

1/ Contrôle et validation de votre projet de cession afin de faire bénéficier à vos acquéreurs de la réglementation en matière fiscale propre aux dispositions spécifiques du dispositif « MALRAUX » (199 Ter vicies du CGI).

2/ Assistance et contrôle durant le déroulement de chaque étape du projet.

3/ Compilation et archivage de tous les éléments de l'opération et ce, notamment, afin de répondre à toute demande de renseignements ultérieurs de l'Administration fiscale.

4/ Assistance en cas de demande d'informations de l'administration fiscale et de procédure contentieuse fiscale à condition d'avoir été alerté dès les premières diligences opérées par celle-ci. En ce compris également, la saisine éventuelle des différentes juridictions compétentes.

RICHARD MOYAERT
Avocat Associé
Spécialiste
en Droit Fiscal
r.moyaert@sjf-avocats.fr

JÉRÔME BARALE
Avocat Associé
j.barale@sjf-avocats.fr

CHRISTELLE BERNON
Avocat Associé
c.bernon@sjf-avocats.fr

ARNAUD GARCIA
Avocat Associé
a.garcia@sjf-avocats.fr

CLÉMENT DARZAQ
Avocat à la Cour
c.darzaq@sjf-avocats.fr

SARAH LEZER
Avocat à la Cour
s.lezer@sjf-avocats.fr

CHARLOTTE SEGUIN
Avocat à la Cour
c.seguin@sjf-avocats.fr

ANNE-CHRISTINE WARNET
Avocat à la Cour
a.c.warnet@sjf-avocats.fr

SOCIÉTÉ D'AVOCATS

27, COURS EVRARD DE FAYOLLE - CS 91007 - 33076 BORDEAUX CEDEX
TÉL. 05 56 01 99 77 - FAX 05 56 01 99 70 - secretariat@sjf-avocats.fr
S.E.L.A.S. au CAPITAL DE 37 590 € - R.C.S. 337 733 513 BORDEAUX



SOCIÉTÉ JURIDIQUE ET FISCALE

MOYAERT, BARALE & ASSOCIÉS

5/ Gestion des appels de fonds relatifs aux travaux et réception de ces fonds sur un sous-compte CARPA ouvert au nom de chaque investisseur.

6/ Établissement et communication des éléments et autres justificatifs nécessaires à l'établissement de la déclaration de revenus annuels de vos acquéreurs.

Nous restons à votre disposition pour toute précision complémentaire.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments dévoués.


Arnaud GARCIA

RICHARD MOYAERT
Avocat Associé
Spécialiste
en Droit Fiscal
r.moyaert@sjf-avocats.fr

JÉRÔME BARALE
Avocat Associé
j.barale@sjf-avocats.fr

CHRISTELLE BERNON
Avocat Associé
c.bernon@sjf-avocats.fr

ARNAUD GARCIA
Avocat Associé
a.garcia@sjf-avocats.fr

CLÉMENT DARZAQ
Avocat à la Cour
c.darzaq@sjf-avocats.fr

SARAH LEZER
Avocat à la Cour
s.lezer@sjf-avocats.fr

CHARLOTTE SEGUIN
Avocat à la Cour
c.seguin@sjf-avocats.fr

ANNE-CHRISTINE WARNET
Avocat à la Cour
a.c.warnet@sjf-avocats.fr

SOCIÉTÉ D'AVOCATS

27, COURS EVRARD DE FAYOLLE - CS 91007 - 33076 BORDEAUX CEDEX
TÉL. 05 56 01 99 77 - FAX 05 56 01 99 70 - secretariat@sjf-avocats.fr
S.E.L.A.S. au CAPITAL DE 37 590 € - R.C.S. 337 733 513 BORDEAUX