



Rivière | Avocats | Associés

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
Denis Borgia
Spécialiste de droit international et de l'UE
Egalement au Barreau du Québec

Marie-Bénédicte Rivière-Pain
Fanny Clerc
Mélissa Rivière
Pierrick Raude
Cédric Vermuse
Spécialiste en fiscalité immobilière

Laura Descubes
Spécialiste en droit de l'environnement
et des énergies renouvelables

Antoine Vaz
Olivier Naulot

Avocats

Danièle Lamarque
Ancienne magistrate à la Cour des comptes

Magali Dupuy
Cécile Lozes Bouyssou
Damien Della-Libera
Céline Touray
Nicolas Jarroux
Camille Morot-Monomy
Docteur en droit public
Spécialiste en droit public et de l'urbanisme

Arnaud Le Guluche
Manon Zambonino
Clara Bellegarde
Lucas Thieurmél
Perrine Bosc
Mathilde Aubry
Virginie Marcelin
Axel Bobé
Nicolas Auché
Guillaume Castagnino
Ludovic Lefebvre
Simon Movermann
Alban Denis
Justine Llopis

Juristes

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

Conseils scientifiques

Jean Gourdou
Professeur agrégé de droit public
Avocat

Karl Lafaurie
Professeur agrégé de droit privé

Fabien Tesson
Maître de conférences en droit public

Courrier :

CS 12138 - 33071 Bordeaux Cedex
www.riviereavocats.com
Tel : 05 56 79 96 00
Tel : 01 42 27 25 23
accueil@riviereavocats.com

1 Rue Achard
33300 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 VIR

Nos réf : 32604 – VR/EPG/EMR/MS

Madame, Monsieur,

Vous envisagez de prendre part, par le biais d'une vente d'immeuble à rénover (VIR), à un projet de restauration de l'ensemble immobilier situé 24-42 quai Saint-Maurand à Douai (59000), lequel a fait l'objet d'une demande de permis de construire en date du 13 mai 2026 dont le permis de construire a été obtenu en date du 16 juillet 2026.

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 régime, sous réserve du respect de la convention de maîtrise d'œuvre juridique à conclure avec le promoteur et de l'accompagnement fiscal précisé ci-après (II).

I- Régime fiscal dit « Denormandie »

- L'avantage fiscal

Le prix d'acquisition du foncier (ainsi que les frais afférents) et les dépenses de travaux d'amélioration et de transformation éligibles, retenus dans la limite de 5 500 € / m² de surface habitable retraits ainsi que dans la limite annuelle de 300 000 € par contribuable et par an à raison de deux logements au plus¹, feront l'objet de la réduction d'impôt sur le revenu « Denormandie ».

¹ L'appréciation des plafonds annuels de 300 000 € et de deux investissements au plus doit inclure l'ensemble des acquisitions, constructions et souscriptions bénéficiant de la réduction d'impôt « Pinel », et les acquisitions et souscriptions bénéficiant de la réduction d'impôt « Denormandie ». Ces plafonds s'apprécient au regard du fait générateur de la réduction d'impôt, i.e. au titre de l'année d'achèvement des travaux

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**

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 votre acquisition, étant entendu que le projet de travaux devra atteindre les conditions énergétiques requises.

Vous devrez 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 ;

pour les biens acquis non achevés/restaurés, ou de l'année d'acquisition pour les biens acquis neufs ou déjà restaurés.

- 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.

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'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 27 juillet 2026

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

Emmanuelle Pouts Saint Germé