

PERSONNEL ET CONFIDENTIEL

ASL DU 3 PLACE DU SANITAT
3 PLACE DU SANITAT
44000 NANTES

Bordeaux, le 25 janvier 2021

Objet : Dispositifs de réduction IR loi Malraux, Pinel transformé optimisé au déficit foncier et déduction des travaux au titre des revenus fonciers

Immeuble situé 3 PLACE DU SANITAT 44000 NANTES

Madame, Monsieur,

Nous faisons suite à votre demande relative à l'assistance de notre cabinet concernant l'éligibilité de l'immeuble situé 3 PLACE DU SANITAT 44000 NANTES, aux dispositifs de réduction d'impôt sur le revenu (IR) loi Malraux et Pinel transformé optimisé au déficit foncier et de déduction des travaux au titre des revenus fonciers.

Selon les informations que vous nous avez communiquées, l'immeuble est actuellement affecté en totalité à un usage de bureaux. A l'origine, l'immeuble était affecté à un usage d'habitation.

Les travaux de restauration auront pour objet la restauration complète des parties communes et des parties privatives de l'immeuble.

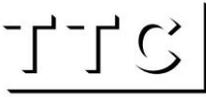
A l'issue des travaux, l'immeuble situé 3 PLACE DU SANITAT sera composé de dix-neuf logements.

Les travaux auront également pour objet la dépose de deux annexes dans la cour de l'immeuble, ces travaux seront pris en charge par le vendeur.

1. Dispositif de la réduction d'IR loi Malraux :

L'immeuble est situé dans le site patrimonial remarquable de la ville de NANTES (SPR) et un plan de sauvegarde et de mise en valeur a été approuvé (PSMV).

L'acquéreur d'un des dix-neuf appartements situé dans l'immeuble sis 3 PLACE DU SANITAT à NANTES, pourra donc bénéficier du dispositif de la réduction d'IR de la nouvelle loi Malraux étant donné que le permis de construire a été déposée après le 1^{er} janvier 2017.



Selon, les informations en notre possession, l'opération portera sur la restauration de la totalité de l'immeuble, à la fois des parties communes et privatives.

L'opération envisagée est donc bien éligible au bénéfice des dispositions de la nouvelle loi Malraux (applicable aux permis de construire déposés à compter du 1^{er} janvier 2017).

Pour rappel, le dispositif de la nouvelle loi Malraux prévoit une réduction d'impôt de 30 % (pour les immeubles situés dans un site patrimonial remarquable pour lesquels un PSMV a été approuvé), calculée sur le montant des travaux, avec un plafond pluriannuel de travaux sur 4 ans de 400.000 €.

Les dépenses de travaux retenues pour le calcul de la réduction d'impôt sont celles supportées à compter de l'obtention du permis de construire et jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivante. Le permis de construire a été obtenu 18 décembre 2019, les dépenses seront éligibles jusqu'au 31 décembre 2022.

Le permis de construire a été déposée en 2019, la réduction d'impôt loi « Malraux » ne sera donc pas soumise au plafonnement global des niches fiscales applicable en 2021 (10.000 €).

L'acquéreur d'un des dix-neuf appartements situé dans l'immeuble sis 3 PLACE DU SANITAT à NANTES devra respecter l'ensemble des conditions et obligations déclaratives liées au régime de réduction d'IR loi Malraux qui sont rappelées dans la note jointe au présent courrier.

2. Dispositif Pinel transformé :

Tout d'abord, la ville de NANTES est bien située dans la zone B1 définie par l'arrêté du 29 décembre 2012, du 1^{er} aout 2014 et du 30 septembre 2014 définissant les communes éligibles au dispositif « Pinel », l'immeuble est donc bien éligible au niveau géographique au dispositif « Pinel ».

L'acquéreur d'un des dix-neuf logements situé dans l'ensemble immobilier par acte authentique **au plus tard le 31 décembre 2024**, en vue de procéder à sa transformation en logement pourra bénéficier du dispositif Pinel.

Les conditions suivantes relatives à la transformation devront être respectées :

- achèvement des travaux au plus tard le 31 décembre de la seconde année suivant l'acquisition,
- non occupation du local à quelque titre que ce soit entre la date d'acquisition et le démarrage des travaux,
- respect d'un plafond de loyer,
- respect de la durée de l'engagement de location nue à titre de résidence principale du locataire non membre du foyer fiscal de l'investisseur,
- respect du délai de mise en location,
- respect des conditions de ressources des locataires,

- Les travaux réalisés devront permettre de respecter un niveau de performance énergétique global pour l'immeuble, ces conditions sont fixées pour les logements anciens par le respect de 2 des 4 critères fixés par l'arrêté du 5 mars 2012 et l'article 46 AZA octies- 0 A de l'annexe III du CGI, et qui portent sur l'isolation des murs donnant sur l'extérieur ou de la toiture, des fenêtres, du système de production d'eau chaude sanitaire, du système de chauffage. La mention du respect de ces critères devra notamment apparaître sur les factures de travaux établies par la ou les entreprises de travaux ayant réalisées les travaux de transformation.

Ce dispositif prévoit la possibilité de bénéficier notamment d'une réduction d'impôt **variant de 12 % à 21 % uniquement pour une acquisition par acte authentique au plus tard le 31 décembre 2022** (en fonction de la durée d'engagement de location de 6 à 12 ans) du prix de revient de l'immeuble (prix d'acquisition auquel s'ajoutent les travaux, le tout plafonné à 300.000 € et 5.500 € le m²) répartie sur la durée de l'engagement de location (par parts égales de 2 % sur les 9 premières années et 1 % pour 3 dernières années).

Par ailleurs, le dispositif « Pinel transformé » peut être optimisé et bénéficier d'une double fiscalité :

- Fiscalité du dispositif « Pinel »,
- Fiscalité du dispositif des déficits fonciers.

En effet, les travaux qui sont indépendants des travaux de transformation de l'immeuble en logement doivent être déduits au titre des revenus fonciers et peuvent venir ainsi constituer un déficit foncier imputable à hauteur de 10.700 € par an sur les autres revenus (ces travaux ne peuvent pas être retenus dans le prix de revient du dispositif « Pinel »). Dans cette hypothèse, il sera nécessaire d'isoler ces travaux dans un devis et un marché de travaux indépendant des autres travaux.

Nous vous rappelons également que le dispositif Pinel est soumis au plafonnement global des niches fiscales de 10.000 €.

3. Dispositif de déduction des travaux au titre des revenus fonciers :

Selon les informations que vous nous avez communiquées, l'immeuble est actuellement affecté en totalité à un usage de bureaux. A l'origine, l'immeuble était affecté à un usage d'habitation.

L'immeuble étant actuellement affecté à un usage de bureaux, il est nécessaire de pouvoir démontrer que les éléments d'habitation ont été conservés (présences à chaque niveau de l'immeuble de cuisines, salles d'eau, salles de bains). A cet effet, un constat d'huissier a été établi pour confirmer que les éléments d'habitation ont été conservés (joint à la présente).

Les travaux auront également pour objet la dépose de deux annexes dans la cour de l'immeuble, ces travaux seront pris en charge par le vendeur.

Les travaux qui seront réalisés sur les dix-neuf logements de l'immeuble situé 3 PLACE DU SANITAT à NANTES pourront bénéficier du régime des revenus fonciers et constituer des charges déductibles au titre de ce régime (s'agissant de travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration).



A l'issue des travaux, les lots en question devront être **loués nus** et cette affectation à la location nue devra être conservée jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant l'année d'imputation d'un déficit foncier sur le revenu global.

Les travaux ne pourront pas bénéficier du dispositif de déduction des travaux au titre des revenus fonciers s'ils ont été retenus dans la base de calcul de la réduction IR loi Malraux ou dans la réduction IR Pinel et inversement.

4. Mission :

Notre mission comprendra uniquement les points suivants :

- Contrôle et validation de votre projet de restauration au regard des dispositions fiscales relatives aux revenus fonciers et aux réductions d'IR loi Malraux et loi Pinel transformé et au taux de TVA applicable aux travaux ;
- Création de l'ASL et formalités à la préfecture ;
- Tenue du secrétariat juridique de l'ASL comprenant la rédaction d'une assemblée générale constitutive, la rédaction d'une assemblée générale d'approbation du budget travaux, la rédaction d'une assemblée générale relative à l'approbation des comptes et à la dissolution de l'ASL ;
- Préparation des obligations déclaratives liées aux attestations devant être annexées dans le cadre des déclarations d'impôt sur le revenu pour les membres de l'ASL.
- Assistance des membres de l'ASL dans le cadre de toute demande de l'administration fiscale relative à l'application du régime des revenus fonciers et aux réductions d'IR loi Malraux et loi Pinel transformé, sachant que les membres de l'ASL auront l'obligation de nous transmettre toute demande de l'administration fiscale avant d'y répondre.

Vous voudrez bien nous transmettre pour chaque membre de l'ASL le dispositif fiscal retenu et le cas échéant la répartition des budgets travaux entre les dispositifs.

Pour l'ensemble de ces prestations, le montant de nos honoraires pourrait être arrêté à la somme forfaitaire de 57.000 € TTC. Dans la mesure où cette proposition recevrait votre agrément, nous vous remercions de nous en retourner un exemplaire signé avec la mention bon pour accord, ainsi que l'exemplaire de nos conditions générales de vente également joint aux présentes.

Demeurant à votre disposition,

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Florent OLMI
Avocat Associé