

Lionel Rivière
Spécialiste droit immobilier
Honoraire

Vianney Rivière
Spécialiste 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

Fanny Clerc

Mélissa Rivière

Magali Dupuy

AVOCATS ASSOCIÉS

Marie-Bénédicte Rivière-Pain

Julie Habarès

Damien Della-Libera

Cédric Vermuse

Laura Descubes

Pierre Darbo

Anna Cantérot

Fabien Thouéry

Nicolas Jarroux

Arnaud Le Guluche

Antoine Vaz

Bérénice Binazet

Céline Touray

Pierre Fernandez

Simon Guirriec

Camille Morot-Monomy

Docteur en droit public

AVOCATS

Cécile Lozes

Claire Brusseau

Emilie Rouyer

Emilie Fabre

Lucie Charriot

Laëtytia Barret

Camille Ollivier

Margaux Sallenave

JURISTES

Jean Gourdou
Professeur agrégé de droit public,
Avocat

Fabien Tesson
Maître de conférences en droit public

CONSEILS SCIENTIFIQUES

Courrier :
CS 41022 - 33074 Bordeaux Cedex
accueil@riviereavocats.com
tél. : 05 56 79 96 00

5 Rue Vauban
33000 Bordeaux

222 Boulevard Saint Germain
75007 Paris

Association d'Avocats à Responsabilité
Professionnelle Individuelle
Chèques acceptés

www.riviereavocats.com

Lettre d'éligibilité

Régime fiscal : Pinel réhabilité - Pinel neuf / 63 rue Notre Dame – Nîmes

Nos réf : 27658 - VR/THR/CT

Chère Madame, Cher Monsieur,

Vous envisagez d'acquérir, par le biais d'une vente d'immeuble à rénover (VIR), ou d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) un ou plusieurs lots de copropriété au sein de l'immeuble sis **63 rue Notre Dame à Nîmes (30000)**.

Nous vous confirmons que ce projet est **éligible** aux régimes fiscaux dits « **Pinel réhabilité** » et « **Pinel neuf** » tels que présentés ci-après (I) et (II).

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

I- Régime fiscal dit « Pinel réhabilité »

- **Le mécanisme**

Le prix d'acquisition du foncier (ainsi que les frais afférents) et les dépenses de travaux de réhabilitation feront l'objet, dans la limite de 5 500 € le m² et de 300 000 €, de la réduction d'impôt sur le revenu « Pinel réhabilité ».

Cette réduction d'impôt sera égale à :

- 12 % de ce montant et sera répartie sur 6 années si l'engagement de location est pris pour une durée de 6 ans (durée prorogable 3 ans renouvelable une fois ouvrant droit à réduction d'impôt complémentaire)
- ou 18 % de ce montant et sera répartie sur 9 années si l'engagement de location est pris pour une durée de 9 ans (durée prorogable 3 ans ouvrant droit à réduction d'impôt complémentaire).

- ou 21 % de ce montant et sera répartie sur 12 années si l'engagement de location est pris pour une durée de 12 ans.

La réduction d'impôt « Pinel réhabilité » 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 à respecter***

Conformément aux dispositions du régime « Pinel », vous devez 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 du contribuable) et à respecter les plafonds de loyers et de ressources des locataires fixés annuellement par décret pendant la durée d'engagement choisie.

Les travaux réalisés doivent respecter les exigences de performances énergétiques définies par l'arrêté du 5 mars 2012 et doivent être achevés au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle de l'acquisition.

Une attestation de l'état descriptif par logement avant et après travaux, établie par un contrôleur technique ou technicien de la construction qualifié devra être produite.

II- Régime fiscal dit « Pinel neuf »

Nous vous confirmons que l'ensemble des travaux de construction des 3 lots du R+2 est éligible à la réduction d'impôt Pinel neuf.

Le montant de la réduction d'impôt est de 18% répartie sur 9 ans, dans la limite de 300 000 euros et de deux logements par an.

L'avantage fiscal « Pinel neuf » ne commence qu'à compter de l'année d'achèvement des travaux qui devra intervenir dans les 30 mois qui suivent la date d'obtention du permis de construire à savoir le 3 mai 2023 au plus tard et est soumis au plafonnement global des niches fiscales.

Les logements construits devront respecter la norme RT 2012.

III- L'accompagnement fiscal de votre projet

Le bénéfice de ces avantages fiscaux nécessite un accompagnement spécifique.

Il consistera à 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'Etat 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.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Fait à Bordeaux,
Le 17 mars 2021

Céline Touray

Thibault du Réau