

Lionel Rivière
Spécialiste droit immobilier

Vianney Rivière
Spécialiste droit des sociétés

Jean-François Morlon
Spécialiste droit rural

Olivier Denis *

Emmanuelle Pouts Saint Germé

Olivier Bonneau *
Docteur en droit public

AVOCATS ASSOCIÉS

Jean Gourdou *
Professeur agrégé de droit public

Alain Chalicarne
Ancien conseiller de Cour d'appel

Marjorie Policar-Mocrien

Marie-Bénédicte Rivière-Pain

Thibault du Réau *

Magali Dupuy

Julie Habarès *

Fanny Clerc

Mélissa Rivière

Cédric Vermause

Victoire Gay

Samantha Petit

AVOCATS

Fabien Tesson
Maître de conférences en droit public

Cécile Lozes

Claire Brusseau

Maxime Bretelle

Julie Labasse

Emmanuelle Haeussler

Elisabeth Defeur

Emilie Rouyer

Camille Decupper

Léa Julliard

JURISTES

Paris* - Bordeaux - Bruxelles

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

33 Allées de Chartres

33000 Bordeaux

&

222 Boulevard Saint Germain

75007 Paris

&

Boulevard Saint Michel, 11

1040 Bruxelles

Association d'Avocats à Responsabilité
Professionnelle Individuelle
Chèques acceptés

www.riviereavocats.com

Lettre de mission

Monuments historiques

Aff : LYON - LE CASTEL - OULLINS

Nos réf : 25805 - VR/EPG/CB/NR

Chère Madame, cher Monsieur,

Nous faisons suite à votre demande d'assistance relative aux aspects fiscaux de la restauration de l'immeuble situé 23, rue Voltaire à Oullins.

Vous nous avez sollicités avec pour mission de respecter les dispositions d'urbanisme et fiscales de la loi applicable aux Monuments Historiques et de veiller à l'éligibilité des travaux au taux de TVA réduit.

Notre mission consiste :

- à valider l'éligibilité de votre projet de restauration au bénéfice du régime fiscal de faveur applicable aux monuments historiques et au taux réduit de TVA (I),

- à vous accompagner dans la mise en place de ce projet, en considération de ces objectifs (II),

- à vous assister pour les déclarations fiscales et en cas d'interrogation de l'administration fiscale (III).

Les modalités de notre intervention vous seront exposées en suivant (IV).

I - La validation du régime fiscal applicable à votre projet

1) Eligibilité du projet au régime fiscal dit « Monument historique »

Nous vous confirmons que le projet que vous nous avez présenté, portant sur des locaux à usage d'habitation, est éligible au bénéfice du régime fiscal dit « Monuments Historiques », conformément à la législation en vigueur.

Ledit immeuble est classé par arrêté ministériel en date du 19 mars 1983.

Par ailleurs, les intérêts des emprunts contractés pour financer l'acquisition du bien comme l'ensemble des travaux seront déductibles des revenus fonciers et bénéficieront également de l'imputation sur le revenu global.

Nous attirons votre attention sur le fait que :

- Pour tout déficit foncier imputé sur le revenu global au titre du régime fiscal « Monuments Historiques », vous serez dans l'obligation de conserver le bien pendant 15 ans, étant précisé qu'il s'agit d'une obligation de conservation à compter de la date d'acquisition du bien et non d'une obligation de mise en location de celui-ci. L'avantage fiscal demeure toutefois soumis à l'obligation de maintien du bien à la location trois ans à compter de la dernière imputation sur le revenu global.
- En cas d'acquisition par une société civile immobilière, cette dernière devra être composée d'associés issus de la même famille (SCI familiale). A défaut, une procédure d'agrément auprès des Ministères de la culture et du budget serait nécessaire.

2) L'éligibilité des travaux au taux de TVA réduit

Nous vous confirmons que les travaux portant sur les locaux destinés à l'habitation à l'issue du projet bénéficieront de l'application du taux de TVA réduit conformément à la législation en vigueur, sous réserve du respect d'un certain nombre de règles et de procédures dont les éléments ci-après ont pour but de s'assurer.

II - L'accompagnement de votre projet

Le bénéfice du régime fiscal précité suppose un respect de règles et de procédures particulières, pour lesquelles nous vous accompagnons.

Il en est de même pour le bénéfice du taux de TVA réduit.

Notre mission comprendra les points suivants :

1) Suivi des prescriptions d'urbanisme et autorisation de travaux

Compte tenu de la complexité de l'instruction administrative inhérente aux règles d'urbanisme s'attachant à l'immeuble, pour obtenir les autorisations nécessaires à sa restauration, nous vous apporterons notre expertise dans les relations que vous devrez entretenir avec les autorités concernées, sans nous substituer pour autant à l'architecte ou au maître d'œuvre du projet.

2) Contrôle d'un point de vue fiscal des pièces écrites inhérentes aux travaux

- contrôle de l'adéquation du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme avec les dispositions de l'avantage fiscal recherché ;

- contrôle de l'adéquation de l'ensemble des pièces du marché de travaux avec les dispositions de l'avantage fiscal recherché et du taux de TVA réduit et assistance pour l'établissement de l'attestation ad hoc.

III- L'assistance fiscale de votre projet

En conséquence de cet accompagnement, nous serons en mesure de vous assister auprès de l'administration fiscale.

Notre mission consistera donc à :

1) La compilation et l'archivage de tous les éléments de l'opération (indispensable en cas d'interrogation fiscale) ;

2) La mise à disposition des documents et informations nécessaires à vos déclarations fiscales ;

3) L'assistance en cas de demande d'informations 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 L761-1 du Code de justice administrative) seront remboursées au cabinet d'avocats qui les refacturera aux membres concernés pour leur montant TTC.

Les frais de déplacement et débours éventuels, nécessaires à votre défense fiscale seront également facturés en sus.

IV - Modalités de notre intervention

1) Notre rémunération

La rémunération de l'ensemble de ces missions est arrêtée à la somme de 45 000 euros TTC (quarante-cinq mille euros toutes taxes comprises).

Au-delà des recours gracieux et pré-contentieux éventuels, tous les actes juridictionnels éventuels seront facturés en sus, à l'exception des procédures fiscales éventuelles qui seront prises en charge comme indiqué au point III-3.

Le forfait d'honoraires sus-indiqué ne couvre pas le temps passé sur des questions étrangères à la mission telle que définie. Ces missions éventuelles seront facturées au taux de 250 euros HT de l'heure.

2) Notre responsabilité

Notre mission, telle que détaillée ci-avant, a pour objectif de vous assurer du bénéfice de l'avantage fiscal recherché.

Ce n'est qu'en considération, et dans les limites de ce qui est nécessaire pour atteindre l'objectif fiscal, que nous accomplissons les différents points listés ci-avant.

Nous ne saurions en aucun cas être tenus responsables de la bonne réalisation des travaux (malfaçons, retards...), qui sont expressément de la responsabilité de la maîtrise d'œuvre et des entreprises de travaux, ni du choix des entreprises ou intervenants, ou de la qualité et des prix.

Nous sommes pleinement responsables à votre égard de ce qui fait partie de notre mission, à condition que nous ayons pu exercer notre contrôle et la validation préalable de chaque étape (engagement, signature, etc.) faisant partie de notre mission.

3) Les limites de notre champ d'intervention

Afin d'assurer notre mission fiscale, nous devons collaborer sur les questions utiles à cet objectif avec les professionnels auxquels vous avez confié d'autres missions (architecte, entreprises...), ce qui nous interdit d'accepter toute mission de contrôle de ces intervenants, autre que celle portant sur les aspects liés à l'objectif fiscal de notre mission, ou d'intenter toute action à leur rencontre.

En revanche, nous transmettrons le dossier à tout tiers habilité (avocat ou autre).

Nous restons à votre disposition pour toute précision complémentaire.

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

Fait à Bordeaux
Le 29 juin 2016


Emmanuelle Pouts Saint Germé


Vianney Rivière