

## Lettre de mission

### Monuments historiques

#### AVOCATS

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

Marjorie Policar-Moerlen  
Sophie Carpentier-Picq  
Marie-Bénédicte Rivière-Pain  
Emmanuelle Regimbeau  
Magali Dupuy

#### JURISTES

Thibault du Réau  
Cécile Lozes  
Claire Brusseau  
Eric de Laguërenne  
Elsa Verbrugge  
Maxime Bretelle

#### CONSEIL SCIENTIFIQUE

Jean Gourdou  
Professeur agrégé de droit public

Paris\* - Bordeaux

Coordonnées :  
CS 41022 - 33074 Bordeaux Cedex  
accueil@riviereavocats.com  
tél. : 05 56 79 96 00  
fax : 05 56 79 96 01

33 Allées de Chartres  
33000 Bordeaux  
&  
2 bis Rue de Guénégaud  
75006 Paris

Association d'Avocats à Responsabilité  
Professionnelle Individuelle  
Chèques acceptés  
Associés sous EIRL

#### Références à rappeler :

Aff : PIERRE BENITE - Le Manoir du Grand Perron  
N/Réf. : 23514 VR / EPSG

Madame, Monsieur,

Nous faisons suite à votre demande d'assistance relative aux aspects fiscaux de la restauration de l'immeuble situé à Pierre Bénite, dit ancien manoir du Grand Perron.

Vous nous avez sollicités pour la constitution de votre association syndicale libre avec pour mission de respecter les dispositions d'urbanisme et fiscales de la loi applicable aux Monuments Historiques ainsi qu'aux règles relatives à la TVA.

Notre mission consiste :

- à valider l'éligibilité de votre projet de restauration au bénéfice du régime fiscal de faveur applicable aux monuments historiques et votre assujettissement à la TVA (I),
- à vous accompagner dans la mise en place de ce projet, en considération de cet objectif (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 la restauration des parties existantes de l'ancien Manoir du Grand Perron en des locaux à usage d'habitation, est éligible au bénéfice du régime fiscal dit "Monuments Historiques", conformément à la législation en vigueur.

La façade Renaissance ainsi que la toiture du bâtiment central est classé au titre des monuments historiques par arrêté ministériel en date du 31 décembre 1979. Par arrêté du même jour, cet immeuble est inscrit, pour ses façades, toitures et son escalier central.

Cet immeuble n'ayant pas fait l'objet d'une division avant le 1<sup>er</sup> janvier 2009, toute division en lots de copropriété de la partie existante nécessitera l'obtention de l'agrément fiscal, tel que prévu à l'article 156bis V du CGI.

En l'espèce, la division prévue en deux volumes (volume contenant la partie existante et volume contenant la partie à reconstruire), n'étant pas une mise en copropriété de l'immeuble, aucun agrément fiscal ne sera à requérir, sauf en cas de mise en copropriété du volume contenant l'immeuble existant.

Nous vous rappelons que votre quote-part de travaux se compose de deux budgets, l'un portant sur la restauration des parties extérieures bénéficiant de l'avantage fiscal « Monument Historique », l'autre portant sur la transformation des parties intérieures, n'ouvrant droit à aucun avantage fiscal.

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», les membres seront 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 nue 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'assujettissement à la TVA**

Vos locaux à usage d'habitation seront loués nus à un exploitant qui délivrera, en sus de l'hébergement, au moins trois des prestations suivantes, dans des conditions similaires à celles proposées dans des établissements à caractère hôtelier : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture du linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Il résulte de l'article 261 D-4° c, que cette location sera soumise à la TVA.

Vous devrez reverser la TVA collectée lors de l'encaissement des loyers versés par l'exploitant (taux de TVA de 10%). Parallèlement vous serez en droit de déduire la TVA grevant le coût des travaux, les différents frais se rapportant à l'immeuble, ainsi que la TVA grevant éventuellement la marge réalisée par le vendeur marchand de biens.

L'assujettissement des loyers à la TVA supposant le respect d'obligations déclaratives très strictes et relativement complexes, nous vous conseillons de vous faire assister par un expert comptable afin de réaliser vos déclarations d'existence, d'options fiscales et de TVA. Nous vous remercierons de bien vouloir nous communiquer ses coordonnées afin que nous puissions lui adresser tout éléments qui lui seraient nécessaires.

## **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 l'assujettissement à la TVA.

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 apporterons notre expertise au maître de l'ouvrage dans les relations qu'il doit entretenir avec les autorités concernées, sans se 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 ;
- contrôle des pièces nécessaires à la récupération de TVA (bail, factures...).

### **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 aux 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 L 761-1 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 la défense fiscale des membres de l'association seront également facturés en sus à chaque membre concerné.

### **IV - Modalités de notre intervention**

#### **1) Notre rémunération :**

La rémunération de l'ensemble de ces missions est arrêtée à la somme de 75 000 euros TTC (SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS TTC).

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.

## **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-après.

Nous ne sautions 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 retenus par la maîtrise d'ouvrage.

Nous sommes pleinement responsables à l'égard du maître de l'ouvrage de ce qui fait partie de notre mission, telle qu'évoquée ci-après, à condition que le maître de l'ouvrage se soit soumis à notre contrôle et à la validation préalable de chaque étape (engagement, signature, etc.) et nous ait permis d'exercer 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 encontre.

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, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Fait à Bordeaux

Le 20 mai 2014

  
Vianey Livière

  
Emmanuelle Fous Saint-Germé