

Lionel Rivière  
Spécialiste droit immobilier

Vianney Rivière  
Spécialiste droit des sociétés

Olivier Denis \*

Emmanuelle Pons Saint Germe

Olivier Bonneau \*  
Dossier en droit public

AVOCATS ASSOCIÉS

Marie-Bénédictine Rivière-Pain

Thibault du Réau \*

Magali Dupuy

Julie Flabarès \*

Fanny Clerc

Mélissa Rivière

Cédric Vermuse

Marion Gelinier

Sarah Ballade

Anissa Firah

Annis Gallanti

AVOCATS

Cécile Lozes

Claire Brusseau

Maxime Bretelle

Emmanuelle Hneussler

Emilie Rouyer

Camille Decupper

Léa Julliard

Simon Guirriec

JURISTES

Jean Gourdon \*  
Professeur agrégé de droit public

Fabien Tesson  
Maître de conférences en droit public

CONSEILS SCIENTIFIQUES

Paris\* - Bordeaux - Bruxelles

Coordonnées :  
CS 41022 - 33074 Bordeaux Cedex  
accueil@riviereavocats.com  
tél. : 03 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

21-21 bis avenue Félix Viallet – Grenoble

### Pinel optimisé au Déficit Foncier

**Aff :** GRENOBLE – 21 et 21 bis avenue Félix Viallet  
**Nos réf :** 25897 - VR/EPSP/CB

Messieurs,

Nous faisons suite à votre demande d'assistance relative aux aspects fiscaux de la restauration de l'immeuble situé 21-21 bis avenue Félix Viallet à Grenoble.

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 au déficit foncier ou au «Pinel optimisé au déficit foncier» 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 au «Pinel optimisé au déficit foncier» et au taux réduit de 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'interrogations 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 "Pinel optimisé au déficit foncier"

Nous vous confirmons que le projet que vous nous avez présenté, à l'exclusion des locaux destinés à un usage professionnel à l'issue des travaux, est éligible au bénéfice du régime fiscal « Pinel optimisé au déficit foncier », conformément à la législation en vigueur, pour toute acquisition effectuée jusqu'au 31 décembre 2017, et sous réserve que les travaux réalisés respectent les exigences de performance énergétique globale définies par l'arrêté du 5 mars 2012 pour au moins deux des quatre catégories suivantes : isolation de la toiture ou des murs donnant sur l'extérieur, fenêtres, système de chauffage, système de production d'eau chaude sanitaire.

Nous vous rappelons que les travaux de transformation devront être achevés dans les deux ans suivant l'acquisition du bien, et que le prix de revient devra être retenu dans la limite de 5.500 euros par mètre carré de surface habitable.

Le budget de cette opération sera réparti en deux catégories de travaux :

- le prix d'acquisition du foncier et les frais y afférents, ainsi que les travaux de transformation, faisant l'objet de la réduction d'impôt « Pinel », savoir 12% pour un engagement de location de 6 ans, 18% pour un engagement de location de 9 ans, ce taux de réduction pouvant être porté à 21% dès lors que l'engagement de location est prorogé par le contribuable pour atteindre une durée totale de 12 ans.
- les travaux de réparation et d'entretien des parties extérieures, dissociables de l'opération de transformation, déductibles des revenus fonciers positifs puis, dans la limite annuelle de 10 700 €, de votre revenu global.

Concernant le dispositif fiscal de faveur « Pinel optimisé au déficit foncier », nous vous précisons qu'il permet un effet de levier fiscal plus important (1), plus rapide (2), et en dehors de tout plafond pour une partie de votre investissement (3).

1. Une partie de l'investissement bénéficiera d'une économie d'impôt supérieure à celle de la réduction d'impôt « Pinel ».
2. Cela permet de bénéficier de l'impact fiscal immédiat du régime déficit foncier, à la différence de l'avantage fiscal « Pinel » qui ne commence qu'à compter de l'année d'achèvement.
3. Ni le plafond global, ni le plafond de 300.000,00 € qui s'imposent au « Pinel » ne s'appliquent à la quote-part du budget bénéficiant d'une optimisation en déficit foncier.

Nous attirons votre attention sur le fait que l'addition de ces deux régimes fiscaux sur une même opération n'est possible que dans des conditions et selon une méthodologie spécifique pour en bénéficier.

Bien évidemment il est de notre mission de nous assurer de ces conditions et du respect de cette méthodologie.

Par ailleurs, les intérêts des emprunts contractés pour financer l'acquisition du bien comme l'ensemble des travaux seront déductibles des revenus fonciers.

Il est à noter que le montant du loyer et les ressources des locataires (lesquels peuvent être des ascendants ou descendants du contribuable) devront respecter certains plafonds fixés annuellement par décret.

#### **Rappel des conséquences de l'instauration du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu**

Les charges foncières exigibles et réglées en 2017 seront prises en compte dans leur intégralité au titre de l'année 2017 et déductibles selon les modalités exposées ci-dessus. Concernant l'année 2018, les charges foncières à prendre en compte seront celles, cumulées des années 2017 et 2018 retenues pour 50% de leur montant. Le cas échéant, s'ajouteraient les déficits en report des années précédentes (comprenant ceux trouvant leur origine en 2017).

#### **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. En revanche, les travaux de construction resteront soumis au taux de TVA normal.

#### **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) Mise en place et suivi de la structure *ad'hoc* pour mener votre projet de restauration dans le respect des conditions légales**

- rédaction de statuts et formalités subséquentes ;

- tenue du secrétariat juridique de l'association (élaboration des projets, envoi des convocations aux assemblées générales, tenue des assemblées générales, rédaction des procès-verbaux...), jusqu'à sa dissolution ;
- vérification de la formalisation des contrats nécessaires au projet de l'ASL ;
- assistance du président et du syndicat ;
- information des membres de l'ASL par un site internet dédié à l'opération ;
- vérification de l'obtention par le teneur du compte d'une garantie financière (loi du 2 janvier 1970 et du décret 2005-1315 du 21 octobre 2005).

## **2) Contrôle, d'un point de vue fiscal, du fonctionnement du compte de l'ASL tenu par un administrateur de biens**

- vérification de l'ouverture du compte ;
- vérification des appels de fonds ;
- vérification de la tenue d'une comptabilité générale ;
- vérification des attestations de versement de fonds ;
- vérification des libellés et du taux de TVA des factures réglées.

L'ASL pourra nous donner mandat pour conclure le contrat avec l'administrateur de biens.

## **3) 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.

## **4) 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 membres de l'association des documents et informations nécessaires à leurs 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 246.800 euros TTC (deux cent quarante-six mille huit cent 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-après.

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 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.

De même, nous ne pourrions accepter aucune mission du maître de l'ouvrage à l'encontre d'un des membres de l'association syndicale libre notamment en vue du recouvrement de sa quote-part de dépenses.

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, Messieurs, l'expression de nos salutations distinguées.

Fait à Bordeaux  
Le 6 avril 2017

  
Emmanuelle Pouts Saint Germé

  
Vianney Rivière