

PERSONNEL ET CONFIDENTIEL

ASL DU 41 RUE DES VIGNES
41 RUE DES VIGNES
33800 BORDEAUX

Bordeaux, le 19 février 2020

Objet : Dispositifs réduction IR loi Pinel réhabilité optimisé aux déficits fonciers et déficit foncier

Immeuble situé 41 RUE DES VIGNES 33800 BORDEAUX

Madame, Monsieur,

Nous faisons suite à votre demande relative à l'assistance de notre cabinet concernant l'éligibilité de l'immeuble situé 41 RUE DES VIGNES 33800 BORDEAUX, aux dispositifs de réduction d'impôt sur le revenu (IR) loi Pinel réhabilité optimisé aux déficits fonciers et de déduction des travaux au titre des revenus fonciers.

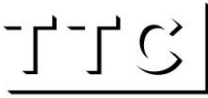
Selon les informations que vous nous avez précisées l'immeuble est affecté en totalité à un usage d'habitation. Il est actuellement composé de trois appartements situés au rez de chaussé et dans les deux étages de l'immeuble.

Les travaux de restauration auront pour objet la restauration complète des parties communes et des parties privatives de cet ensemble immobilier composé de trois appartements existants.

1. Dispositif Pinel réhabilité :

Tout d'abord, la ville de BORDEAUX est bien situé 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 3 logements situé dans l'ensemble immobilier par acte authentique **au plus tard le 31 décembre 2021**, en vue de procéder à sa réhabilitation (acquisitions à titre onéreux de locaux qui ne satisfont pas aux critères de décence prévus à l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et qui font l'objet de travaux de réhabilitation permettant aux logements d'acquérir des performances techniques voisines de celles des logements neufs) pourra bénéficier du dispositif Pinel.



Les conditions suivantes relatives à la réhabilitation devront être respectées :

Décence du logement :

Les caractéristiques de la décence d'un logement ont été définies par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002.

Le logement qui ne satisfait pas aux caractéristiques de décence s'entend de celui qui ne répond pas, pour **au moins quatre des rubriques** (sur 15 rubriques) définies par arrêté, aux caractéristiques de la décence définies par ledit décret.

Le logement ne doit en outre pas présenter, avant la réalisation des travaux, **au moins six des performances techniques (sur 12)**.

Nature des travaux de réhabilitation :

Les travaux réalisés sur le logement et, le cas échéant, sur les parties communes doivent avoir permis au logement :

- de donner au logement **l'ensemble des caractéristiques d'un logement décent** (15 rubriques) définies par le décret précité.

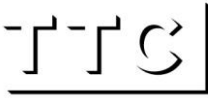
- et d'acquérir **l'ensemble des performances techniques** (12 rubriques) fixées par l'arrêté du 19 décembre 2003, au moins six de ces performances techniques devant avoir été obtenues grâce à ces travaux.

A cet effet, des états descriptifs des appartements avant travaux devront être établis avant le démarrage des travaux.

Une fois les travaux réalisés, il sera nécessaire de faire établir ces mêmes états descriptifs qui démontreront que l'ensemble des caractéristiques d'un logement décent et les performances techniques sont respectées par le logement après la réalisation des travaux.

Un état descriptif devra également être établi pour les parties communes concernant la décence qui devra montrer que l'ensemble des critères de décence sont également remplis pour les parties communes.

Bien évidemment l'ensemble des autres conditions du dispositif « Pinel » devront être remplies (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) et notamment 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 réhabilitation.

Ce dispositif prévoit la possibilité de bénéficier notamment d'une réduction d'impôt **variant de 12 % à 21 %** (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 réhabilité » peut être optimisé et bénéficier d'une double fiscalité :

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

En effet, les travaux qui ne participent pas au respect des critères de décence et de performances techniques du logement peuvent être déduits au titre des revenus fonciers et ainsi venir 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 » s'ils sont déduits au titre des revenus fonciers).

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

Dans l'hypothèse où un des lots bénéficierait d'un conventionnement de l'ANAH, la subvention perçue de l'ANAH ne sera pas imposable à l'IR. Dans l'hypothèse d'une optimisation du dispositif de réduction IR loi PINEL aux déficits fonciers, la subvention perçue de l'ANAH sera imposable à l'IR comme un loyer, pour la partie de la subvention relative aux travaux déduits au titre des revenus fonciers. Il ne sera pas possible de bénéficier de l'abattement du dispositif COSSE sur le montant des loyers, ce dispositif n'étant pas cumulable avec la réduction IR loi PINEL.

2. Dispositif déficit foncier :

Les travaux qui seront réalisés sur les 3 appartements situés dans l'immeuble 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).

Les lots en question devront alors 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 mêmes lots ne pourront pas à la fois bénéficier du dispositif de réduction d'IR Pinel réhabilité optimisé au déficit foncier et du dispositif revenus fonciers sur les mêmes travaux.



Dans l'hypothèse où un des lots bénéficierait d'un conventionnement de l'ANAH avec travaux, la subvention perçue de l'ANAH sera imposable à l'IR comme un loyer, pour la partie de la subvention relative aux travaux déduits au titre des revenus fonciers. L'abattement du dispositif COSSE sur le montant des revenus fonciers (zone B1 de 30 % à 85 %) pourra être applicable sous réserve du respect des règles de ce dispositif. Par ailleurs, en cas de déficit foncier dégagé sur l'immeuble ce dernier sera imputable à hauteur de 15.300 € sur le revenu global (au lieu de 10.700 € en l'absence de convention ANAH avec travaux).

3. 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 à la réduction d'IR loi Pinel ;
- 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, le cas échéant la rédaction des assemblées générales annuelles relatives à l'approbation des comptes et la rédaction d'une assemblée générale relative 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 à la réduction d'IR loi Pinel, sachant que les membres de l'ASL auront l'obligation de nous transmettre toute demande de l'administration fiscale avant d'y répondre.

Demeurant à votre disposition,

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

Florent OLMI
Avocat Associé