

**PERSONNEL ET CONFIDENTIEL**

**ASL DE L'HOTEL DES OLIVIERS**

61 rue Lannelongue  
BP 10062  
33028 BORDEAUX CEDEX

Bordeaux, le 19 février 2020

Objet : Régime de faveur des Monuments Historiques immeuble relevant de la catégorie des revenus fonciers, régime de déduction des travaux au titre du régime de droit commun des revenus fonciers et dispositif de réduction d'impôt sur le revenu (IR) loi Malraux

Immeuble situé 3 rue Taillade 30250 SOMMIERES

Madame, Monsieur,

Nous faisons suite à votre demande relative à l'assistance fiscale de notre cabinet, concernant l'éligibilité des travaux de restauration qui seraient réalisés sur l'immeuble situé 3 rue Taillade 30250 SOMMIERES aux régimes fiscaux de faveur des Monuments Historiques (immeuble loué nu), de déduction des travaux au titre des revenus fonciers et de réduction d'IR loi Malraux.

Selon les informations en notre possession l'immeuble est actuellement affecté à usage d'habitation pour les 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages.

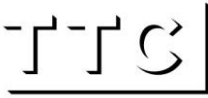
L'opération consisterait dans la restauration complète de l'immeuble à savoir des parties communes de l'immeuble et des 3 étages affectés à l'habitation, composés de six appartements existants.

**1. Dispositif de la réduction d'IR loi Malraux :**

L'immeuble est situé dans le site patrimonial remarquable de la ville de SOMMIERES (SPR) et un plan de sauvegarde et de mise en valeur a été approuvé (PSMV).

L'acquéreur d'un des six appartements situé dans l'immeuble sis 3 rue Taillade 30250 SOMMIERES, pourra donc bénéficier du dispositif de la réduction d'IR de la nouvelle loi Malraux étant donné que le permis de construire a été déposée après le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Selon, les informations en notre possession, l'opération portera sur la restauration de la totalité de l'immeuble, à la fois des parties communes et privatives.



L'opération envisagée est donc bien éligible au bénéfice des dispositions de la nouvelle loi Malraux (applicable aux permis de construire déposés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017).

Pour rappel, le dispositif de la nouvelle loi Malraux prévoit une réduction d'impôt de 30 % (pour les immeubles situés dans un site patrimonial remarquable pour lesquels un PSMV a été approuvé), calculée sur le montant des travaux, avec un plafond pluriannuel de travaux sur 4 ans de 400.000 €.

**Les dépenses de travaux retenues pour le calcul de la réduction d'impôt sont celles supportées à compter de l'obtention du permis de construire et jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivante. Le permis de construire a été obtenu le 15 octobre 2019, les dépenses éligibles seront donc celle payée jusqu'au 31 décembre 2022.**

**Le permis de construire a été déposé en 2019, la réduction d'impôt loi « Malraux » ne sera donc pas soumise au plafonnement global des niches fiscales applicable en 2020 (10.000 €).**

L'acquéreur d'un des six appartements situé dans l'immeuble sis 3 rue Taillade 30250 SOMMIERES devra respecter l'ensemble des conditions et obligations déclaratives liées au régime de réduction d'IR loi Malraux qui sont rappelées dans la note jointe au présent courrier.

## **2. Déduction des travaux au titre du régime de faveur des Monuments Historiques :**

Nous vous rappelons que dans le cadre de ce régime de faveur des Monuments historiques (immeuble loué nu), l'intégralité des travaux éligibles sont déductibles des revenus fonciers, le déficit foncier le cas échéant dégagé, étant imputable sur le revenu global sans limitation de montant et sans application du plafonnement global des niches fiscales.

Les intérêts d'emprunt liés à l'acquisition du foncier et au financement des travaux sont également imputables sur le revenu global sans limitation de montant.

L'immeuble devra alors être loué nu 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.

Par ailleurs, les propriétaires devront conserver l'immeuble pendant une durée de 15 années.

L'immeuble étant déjà divisé (avant le 1<sup>er</sup> janvier 2009) par un état descriptif de division en date du 11 avril 2000, modifié le 7 octobre 2000, il n'a pas l'obligation d'être affecté à au moins 75 % de sa surface à un usage d'habitation. Dans l'hypothèse d'une acquisition de l'immeuble par une SCI dite non familiale, il sera nécessaire que l'immeuble soit affecté à un usage d'habitation pour au moins 75 % de sa surface dans les deux années suivant l'acquisition.

Selon les informations en notre possession l'immeuble est actuellement affecté à usage d'habitation pour les 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages.

Les façades et toitures sur rue de l'immeuble et les murs de la cage d'escalier sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. En outre, l'escalier à loggias avec sa rampe en fer forgé est classé parmi les monuments historiques.

L'opération consisterait dans la restauration des parties communes de l'immeuble et des 3 étages affectés à l'habitation, composés de six appartements existants.

Nous vous confirmons la possibilité pour notre cabinet de vous assister dans la validation fiscale de l'opération de restauration de cet immeuble au regard du régime fiscal de faveur des Monuments Historiques et nous vous confirmons l'éligibilité de cet immeuble au régime de faveur des Monuments Historiques.

### **3. Dispositif déficit foncier :**

Les travaux qui seront réalisés sur les six 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 déduction des travaux au titre du régime de faveur des Monuments Historiques, du dispositif de déduction des travaux au titre du régime de droit commun des revenus fonciers et de réduction d'IR loi Malraux sur les mêmes travaux.**

### **4. Mission :**

Notre mission comprendra uniquement les points suivants :

- Contrôle et validation de votre projet de restauration au regard des dispositions fiscales relatives au régime de faveur de déduction des charges au titre des « Monuments Historiques » dans le cadre des revenus fonciers, du régime des revenus fonciers et de la réduction d'IR loi Malraux ;
- 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, la rédaction d'une assemblée générale relative à l'approbation des comptes et 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 de faveur de déduction des charges au titre des « Monuments Historiques » dans le cadre des revenus fonciers, du régime des revenus fonciers et de la réduction d'IR loi Malraux, 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