



Rivière | Avocats | Associés

Avocats associés

Lionel Rivière
Spécialiste en droit immobilier
Avocat honoraire

Vianney Rivière
Spécialiste en droit des sociétés

Olivier Denis

Emmanuelle Pouts Saint Germé

Olivier Bonneau
Docteur en droit public
Spécialiste en droit public et de l'urbanisme

Thibault du Réau

Denis Borgia
Spécialiste de droit international et de l'UE
Egalement au Barreau du Québec

Marie-Bénédicte Rivière-Pain

Fanny Clerc

Mélissa Rivière

Pierrick Raude

Cédric Vermuse
Spécialiste en fiscalité immobilière

Laura Descubes
Spécialiste en droit de l'environnement
et des énergies renouvelables

Antoine Vaz

Olivier Naulot

Avocats

Danièle Lamarque
Ancienne magistrate à la Cour des comptes

Magali Dupuy

Cécile Lozes Bouyssou

Damien Della-Libera

Céline Touray

Nicolas Jarroux

Camille Morot-Monomy
Docteur en droit public
Spécialiste en droit public et de l'urbanisme

Arnaud Le Guluche

Manon Zambonino

Clara Bellegarde

Lucas Thieurmél

Perrine Bosc

Mathilde Aubry

Virginie Marcelin

Axel Bobé

Nicolas Auché

Guillaume Castagnino

Ludovic Lefebvre

Simon Movermann

Alban Denis

Justine Llopis

Juristes

Emilie Rouyer

Laëtytia Barret

Camille Ollivier

Margaux Sallenave

Maxime Casas

Danaé Poisbeau

Léa Baquier

Tiphaine Selaquet

Océane Nau

Eva Panont

Conseils scientifiques

Jean Gourdou
Professeur agrégé de droit public
Avocat

Karl Lafaurie
Professeur agrégé de droit privé

Fabien Tesson
Maître de conférences en droit public

Courrier :

CS 12138 - 33071 Bordeaux Cedex
www.riviereavocats.com
Tel : 05 56 79 96 00
Tel : 01 42 27 25 23
accueil@riviereavocats.com

1 Rue Achard
33300 Bordeaux
Case palais n° 777

222 Boulevard Saint Germain
75007 Paris
Toque n° LO312

Association d'Avocats à Responsabilité
Professionnelle Individuelle

Lettre d'éligibilité

Régime fiscal : Malraux et Déficit fonciers

Nos réf : 31985 – VR/EPSP/MS/EMR

Madame, Monsieur,

Vous envisagez de prendre part à un projet de restauration de l'ensemble immobilier situé 14 quai de la Monnaie à Bordeaux (33800), dont le permis de construire a été obtenu en date du 22 juillet 2025.

Nous vous confirmons que votre projet ouvre droit aux régimes fiscaux dit « **Malraux** » (I) et « **Déficits fonciers** » (II) tels que présentés ci-après.

Nous vous assurons du bénéfice de ces régimes, sous réserve du respect de la convention de maîtrise d'œuvre juridique à conclure avec l'ASL et de l'accompagnement fiscal précisé ci-après (III).

I- Régime fiscal dit « Malraux »

• L'avantage fiscal

Conformément à l'article 199 ter du CGI, les dépenses de travaux de restauration, portant sur l'immeuble vont ouvrir droit à une réduction d'impôt sur le revenu égale à 30 % de leur montant, retenu dans la limite de 400 000 € au titre de l'année de paiement et des trois précédentes, tous investissements Malraux confondus.

Ces dépenses doivent être encaissées sur le compte de l'ASL avant le 31 décembre de la 3^{ème} année qui suit celle de l'obtention du permis de construire soit jusqu'au 31 décembre 2028.

Cette réduction d'impôt n'est soumise à aucun plafonnement global. La fraction de la réduction d'impôt non imputée l'année de réalisation des dépenses, faute d'impôt sur le revenu suffisant, est reportable sur les 3 années suivantes.

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

- **Les conditions**

Vous devrez vous engager à affecter votre logement à la **location nue**, à usage de **résidence principale du locataire, pendant 9 ans**. Le logement devra être donné en location dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement des travaux de restauration.

Dans l'hypothèse où l'investissement serait réalisé via une SCI, le bénéfice de ce régime est conditionné au fait que :

- celle-ci ne relève pas de l'impôt sur les sociétés ;
- qu'aucune autre structure soumise à cet impôt ne soit le cas échéant interposée entre cette SCI et la ou les personnes physiques susceptibles d'en être les bénéficiaires finaux ;
- les associés conservent leurs parts de la SCI pendant les neuf ans d'engagement de location ;
- les paiements des travaux émanent du compte bancaire de la SCI.

Aussi, le bénéfice de ce régime est **subordonné à l'absence de démembrement de la propriété de votre immeuble** (ou des parts de société le détenant, le cas échéant), tant lors de votre acquisition que jusqu'au terme de votre engagement de location.

II- Régime fiscal dit « Défis fonciers »

- **L'avantage fiscal**

S'agissant des locaux d'habitation, l'ensemble des dépenses de travaux projetés ainsi que les intérêts des emprunts contractés pour financer tant le foncier que les travaux seront déductibles des revenus fonciers l'année de leur encaissement par l'ASL.

Conformément à l'article 156-I-3° du CGI, le déficit constaté sera imputable sur le revenu global dans la limite de 10 700 €. L'excédent sera lui, reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Cet avantage n'entre pas dans le calcul du plafonnement global des niches fiscales.

- **Les conditions**

Vous devrez vous engager à louer le bien **non meublé**, à usage d'habitation jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle au titre de laquelle l'imputation sur le revenu global a été pratiquée.

Dans l'hypothèse où l'investissement serait réalisé via une SCI, le bénéfice de ce régime est conditionné au fait que :

- celle-ci ne relève pas de l'impôt sur les sociétés ;
- qu'aucune autre structure soumise à cet impôt ne soit le cas échéant interposée entre cette SCI et la ou les personnes physiques susceptibles d'en être les bénéficiaires finaux ;
- les paiements des travaux émanent du compte bancaire de la SCI.

III- La sécurisation fiscale de votre projet

La sécurisation fiscale de votre projet nécessite la mise en œuvre de conditions strictes dont nous ne pourrions vous assurer qu'aux termes de notre mission de maîtrise d'œuvre juridique.

Le bénéfice de votre avantage fiscal nécessite également de vous assister :

- lors de l'établissement de vos **déclarations fiscales** ;
- **en cas d'interrogation** de l'administration fiscale et de procédure contentieuse fiscale, jusqu'au Conseil d'État 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) nous seront allouées. Les frais de déplacement seront facturés en sus.

*

* *

Avant de vous engager, il vous appartient de veiller, avec votre conseiller en gestion de patrimoine, à l'adéquation de votre investissement à votre situation personnelle.

Notre cabinet peut également vous accompagner dans cette démarche aux termes d'une proposition d'assistance *ad hoc* complémentaire à notre mission de maîtrise d'œuvre juridique.

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

Fait à Bordeaux,

Le 17 avril 2026



Emmanuelle Pouts Saint Germé