



Notre travail est de vous aider à rechercher les meilleures conditions commerciales correspondant à votre situation au moment où vous en avez besoin.

Nous vous accompagnons de l'étude à la réalisation de vos projets personnels tels que :

- le crédit immobilier pour l'achat de maison, terrain, appartement, immeuble, etc. ;
- le crédit immobilier pour vos travaux, constructions ;
- la négociation du tarif d'assurances le moins cher ;
- la renégociation de vos crédits immobilier (profitez de la baisse des taux pour faire des économies) ;
- le regroupement de tous vos crédits en un seul plus léger (immobilier, consommation ou les deux) ;
- l'optimisation de votre épargne.

Note : Finance Immo est une entreprise 100 % privée qui n'appartient à aucun groupe de banques ou d'assurances.

www.FinanceImmo.com

Investissement - Patrimoine et défiscalisation

- 1 Généralités.
- 2 Loi Malraux.
- 3 Loi Girardin.
- 4 Loi Monuments historiques.
- 5 Loi Demessine / Zones de Revitalisations Rurales.
- 6 Loi de Robien recentré.
- 7 La loi Borloo populaire.
- 8 Le déficit foncier.
- 9 Loi LMP (Loueur meublé professionnel).
- 10 La loi LMNP (Loueur meublé non professionnel).
- 11 Questions / Réponses.

1 - Loi défiscalisation : Généralités.

Défiscalisation immobilière.

Crédit, rendement, fiscalité, telles sont les clés du succès en immobilier.

Un investissement locatif doit donc s'acheter à crédit, se payer, pour une large part, grâce aux loyers perçus et rester à l'abri des appétits du fisc.

Démonstration.

D'abord, il ne faut pas hésiter à s'endetter, surtout dans le contexte actuel où les taux des crédits immobiliers restent à des niveaux très faibles.

Investissement viticole.

Un achat de diversification réservé à une clientèle passionnée :

Les enjeux: le particulier passionné par le vin a la possibilité d'investir dans un vignoble soit de façon indirecte par le biais des groupements fonciers viticoles, soit directement en devenant propriétaire de vignes. Dans le premier cas, l'offre émanant principalement de l'Union française de gestion et du Crédit Agricole est très limitée. Mais cette formule dégage l'investisseur des soucis de gestion et lui permet de percevoir une rémunération annuelle en espèces ou en bouteilles.

Les solutions : Exigeant des efforts financiers et commerciaux importants, l'investissement dans un vignoble ainsi que son exploitation, comportent de nombreux risques. En outre, la conjoncture actuelle n'est pas favorable, le prix des vignes ayant atteint des sommets dans certaines régions.

Cette solution est donc réservée aux personnes prêtes à relever un défi d'entreprise ou à des clients fortunés qui n'ont pas besoin de revenu immédiat.

L'investissement immobilier rencontre un franc succès ces dernières années car le patrimoine immobilier est perçu comme une valeur sûre. Ce type d'investissement est généralement assorti d'un ensemble de mesures fiscales intéressantes.

Au travers des quelques lignes qui suivent nous allons vous présenter les principales mesures, les différents types d'investissement et les critères à considérer avant d'investir.

Il faut savoir que les principaux objectifs de la défiscalisation sont :

- La réduction de ses impôts
- La possibilité de devenir propriétaire sans apport
- La constitution d'un patrimoine
- La préparation de sa retraite

Voici les différentes lois de défiscalisation

2 - Loi Malraux.

Cette loi de défiscalisation a été adoptée le 4 août 1962, puis complétée en 1985 par une loi d' "aménagement" instituant le cadre législatif de la restauration immobilière en secteur sauvegardé. En 1994, la loi de Finances rectificative a clarifié le dispositif Malraux et la création des ZPPAUP (Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) autour des monuments et quartiers historiques.

Pour qui ?

Elle s'adresse aux propriétaires de biens immobiliers dans les secteurs sauvegardés et les encourage à entreprendre des travaux de restauration afin de les mettre en location. Cela permet de réhabiliter les centres « anciens ».

Votre imposition doit être au moins de 15 000€ par an et il est à noter que l'investissement ne peut se faire que par l'intermédiaire de sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés. Le montant des travaux devient déductible du revenu. Le logement devra être loué au minimum 6 ans.

3 - Loi Girardin.

Cette loi est entrée en vigueur en juillet 2003 et remplace la loi Paul. Son objectif est d'inciter les Français à investir dans l'immobilier Outre-mer afin de dynamiser économiquement les DOM-TOM.

Pour qui ?

Pour en bénéficier, il faut que votre domicile fiscal se trouve en France métropolitaine ou dans les DOM-TOM. Votre imposition doit être au moins de 10 000€ par an. Vous pourrez alors défiscaliser entre 25% et 50% du montant de l'acquisition d'un bien immobilier neuf. Le logement devra être loué au minimum 6 ans.

Date limite ?

Vous avez jusqu'au 31 décembre 2017.

4 - Loi Monuments historiques.

Pour qui ?

Cette loi s'adresse aux personnes très imposées et soumises à l'ISF qui achètent et restaurent un bien classé aux Monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire. Cela contribue à la sauvegarde du patrimoine. Les travaux, intérêts d'emprunt, frais d'hypothèque, autrement dit le 'déficit foncier' sont imputés aux revenus du propriétaire sans limitation.

Une fois réhabilité, le bien devra être loué trois ans. Ce bien ne pourra subir aucune transformation ni être vendu sans l'accord du Ministère de la Culture. Cette loi exonère également le propriétaire des droits de succession même s'il n'est pas de la même famille que le détenteur.

Pour ce faire, une convention doit être signée entre les héritiers et légataires et les Ministères de la Culture et des Finances. Il faut joindre l'avis de classement ou l'inscription à l'ISMH à la première déclaration fiscale.

5 - Loi Demessine / Zones de Revitalisations Rurales - ZRR.

Instaurée en 1999 par la loi de Finances, la loi Demessine a été aménagée fin 2006. Cette loi a pour objectif d'aider au développement touristique les zones rurales à fort potentiel avec deux axes prioritaires : la montagne et les zones vertes.

Pour qui ?

Cela s'adresse au célibataire qui paie au moins 2000€ d'impôts sur le revenu et aux couples qui paient au moins 3500€ d'impôts sur le revenu. Il faut acheter ou faire construire un logement neuf dans une résidence de vacances à la campagne.

La réduction d'impôts est de 25% du montant d'achat, plafonnée à 50 000€ pour un célibataire et 100 000€ pour un couple. Le propriétaire peut séjourner dans ce logement 8 semaines par an.

6 - Loi de Robien recentré.

En juillet 2003, la loi de Robien succède au dispositif Besson puis devient la loi Robien recentré en juillet 2006. Cela permet à l'Etat de développer le parc locatif nu dans des zones difficiles. Cette loi vise la classe moyenne qui ne peut accéder aux logements HLM, le recentrage cible les zones urbaines sensibles.

Pour qui ?

Cela s'adresse aux personnes payant plus de 3000€ d'impôts qui souhaitent investir dans un bien neuf qui sera loué comme habitation principale à un tiers. La location doit intervenir dans un délai de douze mois et le bien devra être mis en location pendant neuf ans. Les sept premières années, le propriétaire pourra déduire de ses revenus fonciers, un amortissement de l'ordre de 6% puis l'amortissement sera de 4% les deux années suivantes.

Plafonds des ressources maximums :

-=- Plafonds de loyers mensuels dispositif robien -=-				
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Loyer plafond	21,02 €	14,61 €	11,95 €	8,76 €
(date de dernière mise à jour : 01/04/2008)				

Légende	
zone A bis	Paris et communes limitrophes.
zone A	Agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français.
zone B	Zone B1 : Agglomérations de plus de 250 000 habitants. Grande couronne autour de Paris, pourtour de la Côte d'Azur, quelques agglomérations chères, Outre-mer, Corse et Îles. Zone B2 : Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, Communes chères en zones littorales ou frontalières, Pourtour de l'Île-de-France.
zone C	Reste du territoire.

7 - La loi Borloo populaire.

En mai 2006, le dispositif Robien a été complété par la loi Borloo. L'objectif est de proposer des logements neufs avec des loyers inférieurs d'environ 30% par rapport au marché dans des zones chères.

Pour qui ?

Cela s'adresse aux revenus moyens, il permet d'acquérir un bien immobilier neuf destiné à la location. Il est possible de déduire 6% du prix d'acquisition pendant les sept premières années, puis 4% les années qui suivent et enfin 2,5% pendant encore six années.

Le logement doit être conservé neuf ans au minimum, le propriétaire pourra également déduire les charges, les frais et les intérêts de son revenu foncier toute la durée du financement.

8 - Le déficit foncier.

Cela permet de rénover les biens à la location tout en bénéficiant de réduction d'impôts.

Pour qui ?

Cela s'adresse aux propriétaires d'appartements en location qui souhaitent rénover leurs biens hors travaux d'agrandissement. Les dépenses occasionnées par les travaux pourront être déduites du revenu foncier, ce qui peut représenter jusqu'à 10.700€ par an de travaux pendant six ans. Le surplus pourra être imputé au revenu foncier des dix années suivantes.

si le revenu est négatif après déduction des charges.

9 - Loi LMP (Loueur meublé professionnel).

En s'inscrivant au RCS, les propriétaires de locations meublées peuvent bénéficier d'avantages fiscaux intéressants. Les recettes locatives doivent être supérieures à 23 000€ par an.

Pour qui ?

Pour tous ceux qui paient au moins 50 000€ d'impôts par an et qui sont propriétaires de locations meublées. Le nouveau statut fiscal permet de récupérer la TVA du bien acheté, de ne pas payer l'impôt sur la plus-value et de bénéficier d'avantages fiscaux supplémentaires si vous êtes assujettis à l'ISF.

10 - La loi LMNP (Loueur meublé non professionnel).

L'investissement consiste à investir dans un ou plusieurs meublés pour ensuite les mettre en location. Les revenus obtenus par les loyers seront imposables au titre de l'impôt sur le revenu et non pas comme revenu foncier. Ces locations sont entièrement meublées et équipées, elles se situent en résidences d'étudiants, résidences pour personnes âgées, chambres d'hôtes ou résidences de tourisme.

Pour qui ?

Pour tous ceux qui souhaitent bénéficier d'importantes déductions d'impôts mais le dispositif n'est accessible qu'à ceux qui perçoivent moins de 23 000€ de recettes annuelles en tant que loueur. Il est intéressant de savoir que vous pouvez récupérer la TVA si vous investissez dans une résidence avec services.

L'amortissement de ce type de bien est de l'ordre de 4% par an et de 15% pour le mobilier. Cet investissement permet d'avoir des revenus complémentaires et de se constituer un patrimoine.

Imputation des déficits de même nature et revente.

11 - Défiscalisation : Posez-nous vos questions.

Si vous vous posez des questions ou souhaitez approfondir un thème, consultez le forum de Finance Immo.

Vous pouvez trouver des réponses dans des discussions traitant du même sujet, ou bien poster un message auquel nos services répondrons dans les meilleurs délais.



Les derniers messages de la rubrique placement :

Aucun message n'est disponible pour cette rubrique

Comment profiter des services de Finance Immo ?

L'unique démarche à faire pour profiter de nos services gratuits est de saisir votre dossier en ligne

(www.FinanceImmo.com) ou de nous appeler directement par téléphone (0800 400 801). Vous serez rapidement pris en charge par un conseiller qui vous suivra tout au long de la réalisation de votre projet.

Au maximum 48 h après la réception de votre dossier complet, vous serez contacté par l'un de nos conseillers pour faire un point ensemble sur votre projet.

Finance Immo © - RCS 443 740 121 rcs nice -741G - Siège social : 52 rue Gioffredo 06000 Nice - © Copyright Finance Immo 2001-2008. Tous droits réservés.