

mardi 23 juin 2015

nice-matin

immobilier



Michel DELYE
tél. : 07 82 69 85 75

100% Partenaire
Spécialiste
Confiance
Transparence

Vendeurs et
Potentiels Acheteurs

Confiez votre bien
au spécialiste
de l'Immobilier
de Prestige



Défiscalisation : les meilleurs placements

Vous souhaitez réduire votre note fiscale ?
Il existe aujourd'hui un panel d'avantages fiscaux destinés
aux investisseurs immobiliers. Tour d'horizon des dispositifs

La loi Pinel : le propriétaire d'un logement neuf situé en zone tendue et qui le met en location en respectant un plafond de loyer et de ressources de locataires, peut bénéficier d'une réduction fiscale de 12, 18 ou 21% du montant, en fonction de la durée de location (six, neuf ou douze ans). L'investissement est limité à 300 000 euros. Le bien peut être loué aux ascendants ou descendants. La réduction fiscale est valable pour la souscription de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

Le dispositif Censl-Bouvard : Il permet de défiscaliser 33 000 euros sur neuf ans. Pour ce faire, il faut acheter un bien en résidence avec services (pour seniors, étudiants, actifs ou résidence de tourisme) et le louer pendant neuf ans. La réduction est égale à 11% du montant de l'investissement (limité à 300 000 euros) étalée sur neuf ans. La location doit être gérée par

l'exploitant de la résidence qui s'occupe de tout à la place du bailleur (entretien, recherche de locataires, encaissement des loyers, travaux, ameublement, etc.).

Le déficit foncier : Il y a déficit foncier lorsque les charges déductibles des revenus fonciers sont supérieures au revenu brut foncier. Ces charges comprennent les primes d'assurances, la taxe foncière, les charges de copropriété, les rémunérations d'agence immobilière ou de syndic, les intérêts d'emprunt, les frais de travaux de réparation, entretien, amélioration (hors reconstruction ou agrandissement). À vos calculettes !

Loi Malraux : Pour en bénéficier, il faut acheter un bien dans un secteur sauvegardé ou une zone de protection du patrimoine. Ce dispositif donne droit à 30% de réduction d'impôt sur les travaux réalisés en secteur sauvegardé et 22% en zone de protection, dans la

limite de 100 000 euros de dépenses annuelles. Le logement doit être loué nu pendant neuf ans, sans plafond de loyer.

Le Malraux n'entre pas dans le plafond des niches fiscales.

Monuments historiques : en mettant en location, après travaux, un logement classé Monument historique, vous pouvez déduire 100% du montant des travaux sur votre revenu foncier.

Si vous conservez le logement pour votre usage, vous ne déduisez que 50% des travaux.

Pas de plafond de loyer, ni de ressources des locataires, pas de durée de location imposée, ce dispositif est très souple et ne rentre pas dans le plafond de 10 000 euros des niches fiscales.

ROZENN GOURVENNEC/ SOPRESS

Parole d'expert

Frédéric Cianci,
gérant associé
d'Egerys
à Sophia-Antipolis

« Les produits Malraux, Monuments historiques et déficit foncier sont réservés aux hauts revenus, car la réduction d'impôts octroyée sera plus conséquente. L'avantage de ces dispositifs est que les biens se situent souvent en cœur de ville, dans de beaux quartiers. Le projet patrimonial lié à ce type d'investissement est forcément intéressant. Les dispositifs Pinel et Censl-Bouvard restent attractifs, à condition de respecter les critères de prix au mètre carré et d'emplacement. Pour réaliser un investissement gagnant, il faut se rapprocher d'un cabinet spécialisé dans la défiscalisation immobilière. Celui-ci trouvera le produit adéquat au cahier des charges de l'investisseur et lui permettra d'acheter au juste prix un bien qui offre la meilleure rentabilité possible. Parfois même, nous pouvons obtenir la réduction des frais de notaire ou d'autres petits avantages. »



CONSTRUISEZ
l'avenir à Juan-les-Pins

ADRESSE • ARCHITECTURE • QUALITÉ/PRIX

GRANDE OUVERTURE

À 600 M DES PLAGES, UNE RÉSIDENCE INTIMISTE AU CALME,