

NOUVEAUX
PROGRAMMES

De 18 ans à la retraite



Passeport

N°1 des cahiers
de vacances

 **ROCSTONE**
investissement

Déficit Foncier

LMNP

Loi Malraux

Dispositif Denormandie

Nue-propriété

Accession

 **Bilans**



LES FISCALITÉS

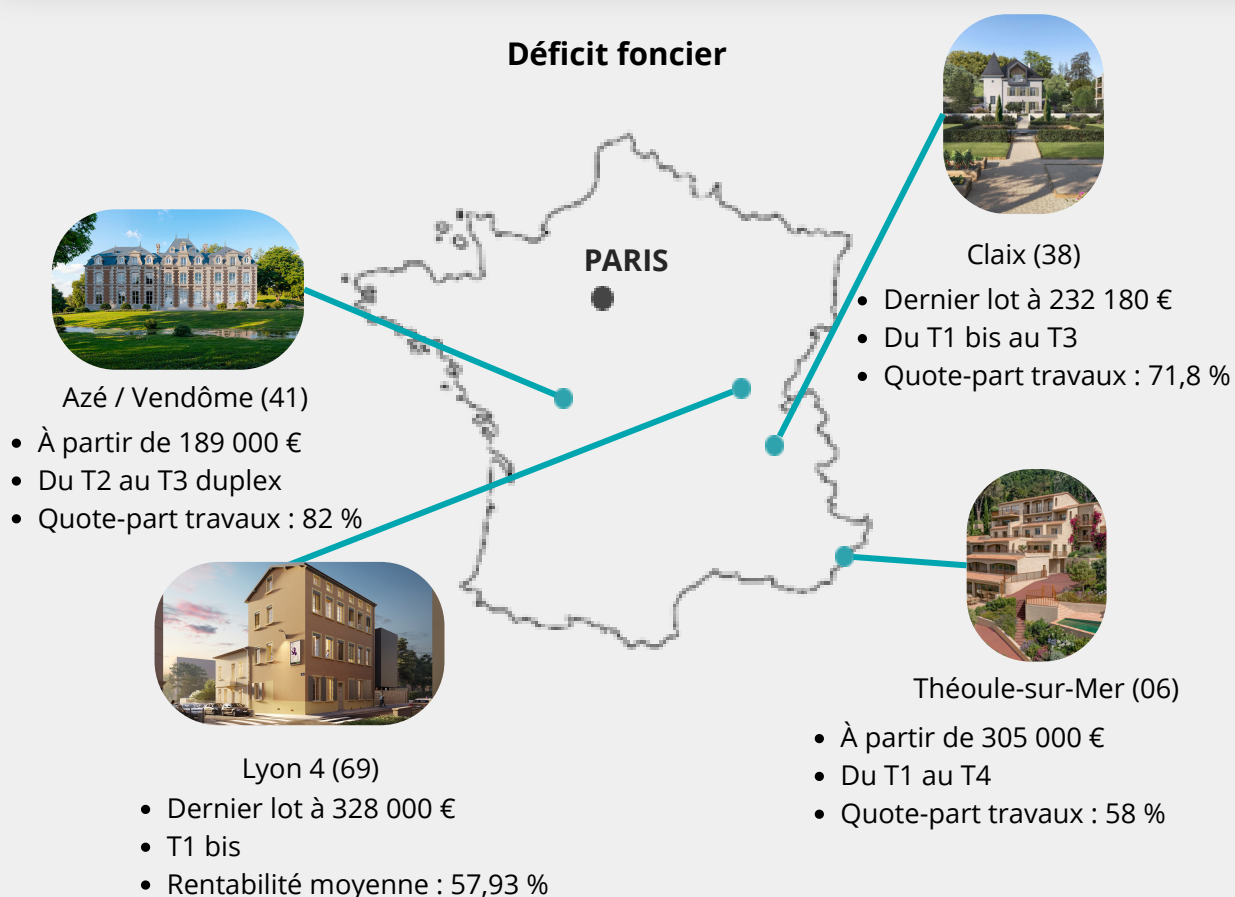
DÉFICIT FONCIER

Ce régime consiste à imputer les dépenses éligibles d'abord des revenus fonciers sans limitation de montant puis, en cas d'excédent, sur les autres revenus dans la limite de 10 700 € et enfin, en cas de reliquat, uniquement de ses revenus fonciers des 10 années suivantes ici aussi sans limitation de montant.

Ce dispositif permet donc de réaliser une économie à la fois d'IR (jusqu'à 45%) et de prélèvements sociaux (17,2%) à raison, pour ces derniers, des seuls revenus fonciers neutralisés.

- Un effet de levier fiscal pouvant atteindre 62,2% du montant des travaux
- Impact fiscal dès l'année de paiement
- Sans limitation de montant sur les revenus fonciers seulement
- Non-soumis au plafonnement global des niches fiscales
- Loyers libres et aucune condition de ressources du locataire

Déficit foncier



LES FISCALITÉS

LMNP

Investir sous le statut de Loueur en Meublé Non-Professionnel ouvre droit au bénéfice du mécanisme de l'amortissement, lequel permet de déduire annuellement de son résultat imposable une fraction du prix de revient du bien et donc de limiter très sensiblement celui-ci.

Malgré la prise en compte, désormais, des amortissements ainsi déduits pour le calcul ultérieur de la plus-value, plus le bien sera conservé longtemps et plus les abattements pour durée de détention permettront d'en amoindrir les effets.

- Des loyers peu voire pas fiscalisés

LMNP géré ● / non géré



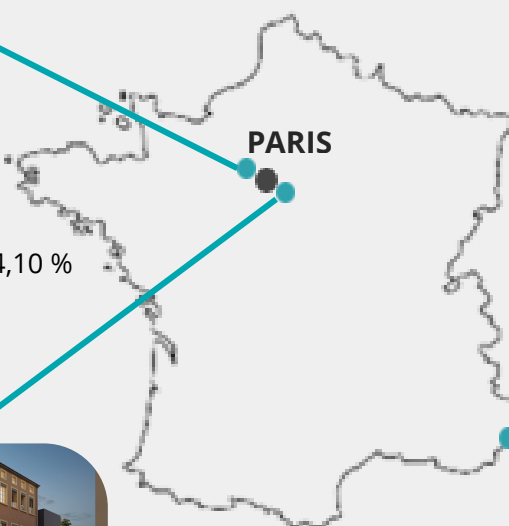
Colombes (92) ●

- À partir de 162 432 €
- T1
- Rentabilité moyenne : 4,10 %



Créteil (94) ●

- À partir de 318 624 € TTC
- À partir de 265 520 HT
- T3
- Rentabilité moyenne : 5 %



PARIS



Bourg-en-Bresse (01)

- À partir de 99 000 €
- Du T1 au T2
- Quote-part travaux : 4,96 %

LES FISCALITÉS

LOI MALRAUX

Ce dispositif permet une réduction d'impôt calculée uniquement sur le montant des travaux concourant à la restauration complète de l'immeuble.

Si le montant de réduction d'impôt ainsi obtenu excède le montant d'IR dû au titre de l'année considérée, l'excédent est reportable sur l'IR dû au titre des trois années suivantes.

- Une réduction d'impôt de 22% ou 30% du montant des travaux
- Réservé aux immeubles situés au sein de Sites Patrimoniaux Remarquables
- Impact fiscal dès l'année de paiement
- Dans la limite de 400 k€ sur 4 années glissantes
- Non-soumis au plafonnement global des niches fiscales
- Loyers libres et aucune condition de ressources du locataire



Tours (37)

- À partir de 145 000 €
- Du T1, T2 duplex
- Quote-part travaux : 88 %



Rochefort-su-Mer (17) ●●

- Dernier lot à 256 077 €
- T2
- Quote-part travaux : 77,11 %

Loi Malraux



- éligible au déficit foncier
- éligible au dispositif Denormandie

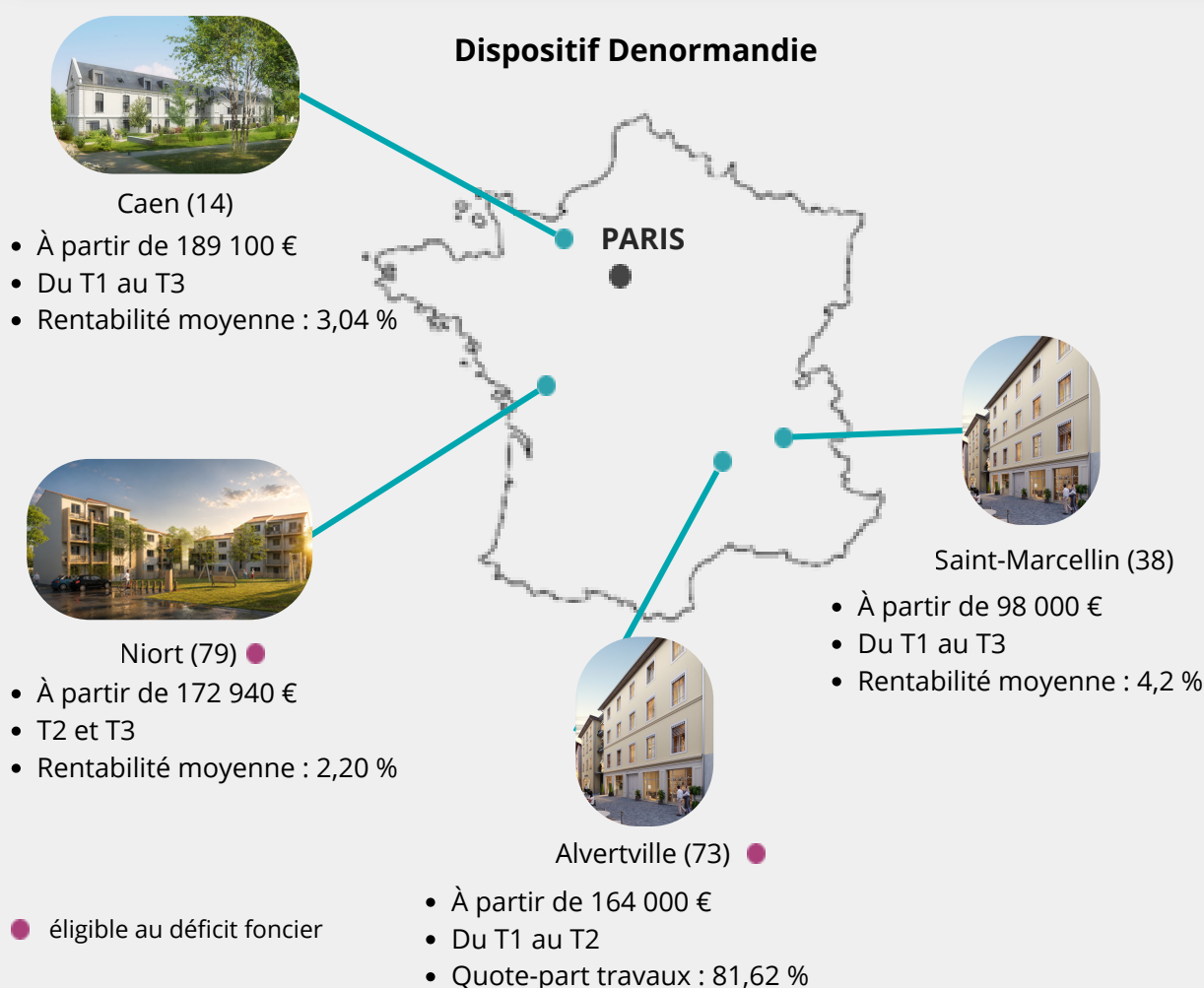
LES FISCALITÉS

DISPOSITIF DENORMANDIE

Son effet de levier fiscal est identique à celui du Pinel d'antan, à savoir une réduction d'impôt dont le taux varie selon qu'est souscrit un engagement de location - sous conditions de plafonds de loyer et ressources du locataire - d'une durée de 6 ans ou 9 ans prorogeable jusqu'à 12 ans.

Une réduction d'impôt de 12%, 18% ou 21% du prix de revient de l'investissement

- Réservé aux villes signataires d'une convention « ORT »
- Impact fiscal à compter de l'année d'achèvement des travaux ou d'acquisition
- Assiette de calcul plafonnée à 300 k€ / an et 5 500 € / m²
- Soumis au plafonnement global des niches fiscales
- Sous conditions de performance énergétique
- Sous plafonds de loyers et de ressources du locataire



LES FISCALITÉS

NUE-PROPRIÉTÉ

Investir en nue-propriété consiste à bénéficier d'une décote immédiate en contrepartie d'un droit différé aux revenus ou à la jouissance du bien.

Pendant la durée du démembrement, tant la gestion locative que le risque associé pèseront donc uniquement sur l'usufruitier, de même que la majorité des charges courantes dont la taxe foncière. Aussi, la nue-propriété n'est pas assujettie à l'IFI.

La reconstitution de la pleine propriété, au terme de l'usufruit, n'est un fait générateur d'aucune imposition. Enfin, en cas de cession ultérieure, c'est la valeur de la pleine propriété qui est à retenir pour le calcul de la plus-value.

- Une économie réalisée dès l'acquisition via une décote du prix d'achat
- Hors aléa locatif et hors IFI

Nue-propriété



LE GRAND QUIZZ DE L'ÉTÉ

DÉFICIT FONCIER

1. Dans le régime de droit commun, le déficit foncier imputable sur le revenu global est plafonné à :
A. 5 000 € par an
B. 10 700 € par an
C. 15 000 € par an
D. 21 400 € par an
2. Parmi ces travaux, lesquels ne sont en principe pas déductibles ?
A. Réparation
B. Entretien
C. Amélioration
D. Construction ou agrandissement
3. L'excédent de déficit foncier non imputable peut, sous conditions, être reporté sur les revenus fonciers pendant :
A. 3 ans
B. 5 ans
C. 10 ans
D. 20 ans
4. Le Déficit Foncier procure principalement :
A. Un crédit d'impôt
B. Une exonération de TVA
C. Une déduction fiscale selon les règles applicables
D. Une subvention automatique

LMNP

1. Les recettes d'une location meublée relèvent en principe :
A. Des revenus fonciers
B. Des BIC
C. Des traitements et salaires
D. Des revenus de capitaux mobiliers
2. Quels sont les deux régimes fiscaux principalement rencontrés en LMNP ?
A. Réel et foncier
B. Micro-BIC et réel
C. Micro-foncier et réel foncier
D. Malraux et réel
3. Le terrain est-il amortissable en LMNP ?
A. Toujours
B. Non
C. Seulement après 10 ans
D. Seulement dans le neuf
4. Un client recherche des revenus locatifs issus d'un logement meublé. Quel statut peut être étudié ?
A. Malraux
B. Déficit Foncier
C. LMNP
D. Nue-propriété uniquement

LE GRAND QUIZZ DE L'ÉTÉ

LOI MALRAUX

1. Selon le secteur concerné, le taux de réduction Malraux peut notamment être de :
A. 5 % ou 10 %
B. 12 % ou 18 %
C. 22 % ou 30 %
D. 40 % ou 50 %
2. Le plafond des travaux retenus pour le dispositif Malraux est de :
A. 100 000 € sur 1 an
B. 200 000 € sur 2 ans
C. 400 000 € sur une période de 4 années consécutives
D. Aucun plafond
3. Quelle dimension peut renforcer l'attrait d'une opération Malraux ?
A. L'absence totale de travaux
B. Le caractère architectural et patrimonial du bien
C. L'absence de toute contrainte réglementaire
D. La location saisonnière systématique

DISPOSITIF DENORMANDIE

1. Dans le cadre du dispositif Denormandie, quel est le gain minimal de performance énergétique à atteindre pour un logement individuel ?
A. 10 % / B. 20 % / C. 30 % D. 40 %
2. Quel élément distingue notamment le Denormandie du Déficit Foncier ?
A. Aucun, ce sont deux noms du même dispositif
B. Le Denormandie repose sur une réduction d'impôt sous conditions, tandis que le Déficit Foncier repose sur la déduction de charges selon ses propres règles
C. Le Denormandie concerne uniquement la location meublée
3. Pour être éligible au dispositif Denormandie, les travaux doivent notamment représenter :
A. 5 % du coût total de l'opération
B. 10 %
C. Au moins 25 %
D. 75 %
4. L'investisseur doit-il tenir compte de plafonds de loyers et de ressources du locataire ?
A. Oui
B. Non
C. Seulement la première année
D. Seulement si le logement est meublé

LE GRAND QUIZZ DE L'ÉTÉ

NUE-PROPRIÉTÉ

1. Le démembrement sépare la pleine propriété en :
 - A. Location et vente
 - B. Nue-propriété et usufruit
 - C. Capital et intérêts
 - D. Actif et passif
2. À la fin du démembrement, lorsque l'usufruit s'éteint et que le bien est vendu, quelle est la base de calcul de la plus-value immobilière ?
 - A. La valeur du bien au jour de l'extinction de l'usufruit.
 - B. Le prix d'acquisition initial de la pleine propriété.
 - C. La valeur de la nue-propriété au jour de l'acquisition, revalorisée selon le barème fiscal de l'usufruit.
 - D. La différence entre la valeur de l'usufruit éteint et la valeur de la nue-propriété.

LE GRAND QUIZZ DE L'ÉTÉ

ACCESSION

1. L'accession à la propriété désigne :
 - A. Uniquement l'investissement locatif
 - B. Le fait de devenir propriétaire d'un logement, notamment de sa résidence principale
 - C. La location meublée
 - D. Le démembrement
2. Pour un primo-accédant, quel dispositif de financement peut notamment être étudié sous conditions ?
 - A. Le Malraux
 - B. Le prêt à taux zéro (PTZ)
 - C. Le Déficit Foncier
 - D. Le régime réel LMNP
3. Le PTZ peut-il financer seul 100 % d'une acquisition ?
 - A. Oui
 - B. Non, il intervient en complément d'autres financements
 - C. Oui, sans aucune condition
 - D. Seulement pour une résidence secondaire
4. Pour présenter une résidence principale à un client, quel trio est le plus pertinent ?
 - A. Fiscalité / travaux / loyers
 - B. Bien / emplacement / projet de vie
 - C. Usufruit / BIC / déficit
 - D. Travaux / amortissement / loyers

Accession



Écully (69) ●

- Dernier lot à 237 400 €
- T2
- Rentabilité moyenne : 4,42 %



Lyon (69) ●

- À partir de 200 215 €
- Du T1 au T3
- Rentabilité moyenne : 4,70 %

● éligible au LMNP non géré

LE GRAND QUIZZ DE L'ÉTÉ

CAS CLIENTS

1. Votre client a 55 ans, dispose d'un capital et ne souhaite pas percevoir de revenus avant sa retraite. Quelle piste étudiez-vous ?

- A. Accession à la résidence principale
- B. Location saisonnière
- C. Nue-propriété
- D. Aucune solution immobilière

2. Votre client possède déjà plusieurs logements loués nus et envisage un investissement ancien avec une forte quote-part de travaux. Quel dispositif mérite d'être analysé ?

- A. LMNP
- B. Déficit Foncier
- C. Accession
- D. Nue-propriété uniquement

3. Votre client recherche un investissement dans un immeuble historique restauré avec une dimension fiscale forte. Vous pensez d'abord à :

- A. LMNP
- B. Malraux
- C. Accession
- D. Nue-propriété

4. Votre client veut investir dans un logement meublé destiné à la location. Quel régime de revenus faut-il regarder ?

- A. Revenus fonciers uniquement
- B. BIC
- C. Traitements et salaires
- D. Dividendes

5. Un client dit : « Je veux surtout payer moins d'impôts ». Quel est le bon réflexe ?

- A. Lui proposer immédiatement le dispositif offrant la réduction la plus élevée
- B. Analyser d'abord sa situation, ses objectifs, son horizon et sa capacité d'investissement
- C. Lui conseiller automatiquement du Malraux
- D. Lui conseiller le programme le plus cher

6. Quel argument est le moins pertinent pour vendre un investissement immobilier ?

- A. La cohérence avec les objectifs du client
- B. L'emplacement et le marché immobilier
- C. Le montage fiscal et ses conditions
- D. « Vous êtes certain de réaliser une plus-value »

7. La meilleure proposition immobilière est :

- A. Celle qui procure le plus gros avantage fiscal
- B. Celle qui présente le rendement brut le plus élevé
- C. Celle qui coûte le moins cher
- D. Celle qui répond de manière cohérente au profil, aux objectifs et aux contraintes du client

GUIDE DU CGP

Vos clients en fonction de leurs besoins et de nos opportunités

NOM DU CLIENT	BUDGET	FISCALITÉ	PROGRAMME

LES LANCEMENTS DE L'ÉTÉ



Azé / Vendôme (41)

Déficit foncier

- À partir de 189 000 €
- Du T2 au T3 duplex
- Quote-part travaux : 82 %



Tours (37)

Loi Malraux - VIR

- À partir de 145 000 €
- Du T1, T2 duplex
- Quote-part travaux : 88 %



Lyon 2 (69)

LMNP non géré

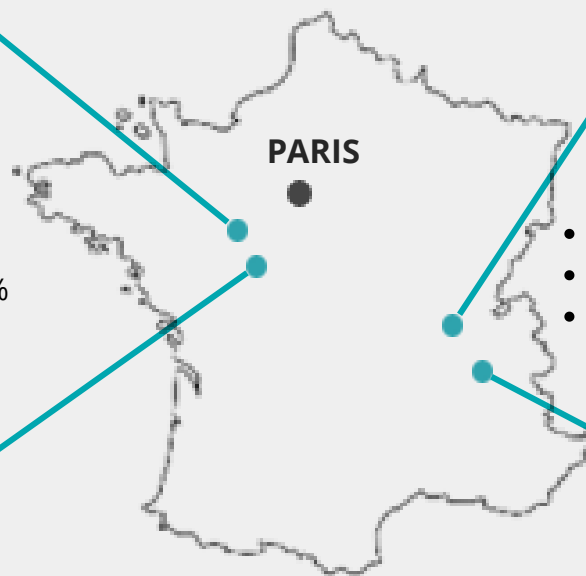
- À partir de 200 215 €
- Du T2 au T3
- Rentabilité moyenne : 5,10 %



Saint-Marcellin (38)

Dispositif Denormandie

- À partir de 98 000 €
- Du T1 au T3
- Rentabilité moyenne : 4,2 %



RÉPONSES AU GRAND QUIZZ DE L'ÉTÉ

DÉFICIT FONCIER

1 : 3 :
2 : 4 :

LMNP

1 : 3 :
2 : 4 :

LOI MALRAUX

1 : 3 :
2 :

DISPOSITIF DENORMANDIE

1 : 3 :
2 : 4 :

NUE-PROPRIÉTÉ

1 : 2 :

ACCESSION

1 : 3 :
2 : 4 :

CAS CLIENTS

1 : 5 :
2 : 6 :
3 : 7 :
4 :