

Conseils & Astuces

Zeltis patrimoine

Niches fiscales

Faites vite le plein !

Tous les avantages de l'immobilier

Dans ce numéro :

- Niches fiscales, faites vite le plein!

Page 2

- Défisicalisez autrement !

Groupe Zeltis

Zeltis Patrimoine

10 Place des Coureauteurs
17000 LA ROCHELLE

Téléphone 05.46.52.27.01

Fax 05.46.51.10.08

Email : zeltispatrimoine@wanadoo.fr

http://www.zeltis-patrimoine-conseil.com

Foncimmo

8 Place des Coureauteurs
17000 LA ROCHELLE

Téléphone 05.46.52.27.11

Fax 05.46.51.10.08

Email : foncimmoagence@orange.fr

http://www.foncimmo.net

Comptabilisés dans le plafond global

◆ L'achat de la résidence principale.

Les intérêts contractés pour l'achat de votre logement donnent droit à une réduction d'impôt de 40 % la première année et de 20 % les quatre années suivantes dans une limite annuelle de 7 500 € d'intérêts pour un couple. Le taux est de 40 % sur sept ans pour un logement neuf basse consommation énergétique BBC 2005.

◆ L'investissement locatif Scellier

Vous acheter un logement neuf à louer neuf ans. En contrepartie, vous avez droit à une réduction d'impôt de 25 % de 300 000 €. Soit 75 000 € répartis sur neuf ans. La réduction d'impôt annuelle est donc de 8 333 euros.

◆ L'investissement locatif Robien

Vous acheter avant le 31 décembre 2009 un logement neuf destiné à être louer pendant neuf ans. Vous pouvez déduire de vos revenus 50 % du prix du bien et obtenir un déficit foncier annuel de 10 700 € réduisant votre revenu taxable.

◆ La réduction d'impôt Malraux

Vous faites l'acquisition d'un bien à rénover dans un secteur sauvegardé. Les charges de restauration donnent droit à une réduction d'impôt de 40 % de leur montant dans la limite de 100 000 €, soit 40 000 € de réduction d'impôt maximale. Pour un même investissement, la défiscalisation est possible pendant 4 ans.

◆ L'immobilier neuf locatif dans les départements d'outre-mer

Il ouvre droit à une réduction d'impôt sur cinq ans pouvant atteindre chaque année 40 000 € ou 15 % de votre revenu imposable.

◆ L'investissement forestier

Sous de strictes conditions d'exploitation, l'achat de massifs forestiers vous procure un avantage fiscal allant jusqu'à 6 975 € par an.

◆ La location meublée non professionnelle

Si vous achetez dans une résidence de services (tourisme, étudiants, personnes âgées...), vous avez droit à la même réduction d'impôt que celle du Scellier, avec un avantage annuel de 8 333 €.

◆ Les résidences de tourisme en zone rurale

Elle donnent droit à une réduction d'impôt de 25 000 € répartis sur six ans, soit 4 167 € par an.

Non comptabilisés dans le plafond global

◆ Le déficit Malraux

Si vous avez acheté un bien pour lequel le permis de travaux est antérieur au 1^{er} janvier 2009, vous bénéficiez de l'ancien régime d'imputation sans limitation des déficits sur le revenu global.

◆ La location en meublé professionnelle

Les déficits générés par cette activité sont totalement déductibles du revenu global.

◆ Les monuments historiques

Les déficits résultant de l'entretien de vos biens classés ou inscrits sont déductibles sans limitation du revenu global.

Défiscalisez autrement !

Offrez-vous des vignes !



Devenez propriétaire d'un groupement foncier viticole (GFV). Les GFV ont de quoi séduire les investisseurs bons pères de famille qui veulent diversifier et valoriser leur patrimoine à long terme tout en recevant des revenus récurrents.

Les avantages sont surtout d'ordre fiscal. Les parts de GFV sont exonérées d'impôt sur la fortune à hauteur de 75 % dans la limite de 100 000 €, et de 50 % au-delà. Dans une optique de transmission, les droits de donation et de succession bénéficieront d'une exonération d'assiette de 75 %, l'économie pouvant atteindre 41 % du capital transmis, le tout sans condition d'âge.



Choisissez vos crus avec attention et n'hésitez pas à diversifier les terroirs en investissant dans des GFV variés. Chaque année, vous recevrez des revenus de fermage sans avoir à vous inquiéter pour un coup de gel, puisque c'est l'exploitant du GFV qui supporte cet aléa.

La rentabilité est de 2 à 3 % par an net. Mais elle peut s'améliorer de 1 à 1,5 % grâce aux bouteilles que vous pourrez acquérir à un prix préférentiel en tant que copropriétaire du vignoble. De quoi vous constituer une belle cave, en plus d'un beau patrimoine financier.

Pensez aux DOM-TOM

La fin de l'année approche et pour ceux d'entre vous qui souhaitent diversifier leurs investissements en vue de défiscaliser, « le Girardin industriel » peut représenter une opportunité.. En effet afin d'aider au développement des DOM-TOM, une incitation fiscale est consentie aux investisseurs métropolitains. Elle prend généralement la forme d'une réduction d'impôt de 50 % de la valeur de l'investissement, financé à travers une SNC.

Des réductions d'impôt jusqu'à 100 000 €



« Le ticket d'entrée » varie de 6 500 € à 80 000 €. Deux types de montages sont possibles, ceux de plein droit et ceux sur agrément de Bercy, obligatoires pour de gros investissements ou dans certain secteur d'activité. Les souscriptions sont désormais soumises au plafonnement des niches fiscales.

En pratique, la réduction d'impôt peut cependant atteindre 80 000 € (sans agrément) ou 100 000 euros (avec agrément) par an, pour une économie de 14 000 à 23 000 € avec report possible du surplus sur cinq ans.

