

2006, n° 21

15/11/2006

Conseils & Astuces

ZELTIS PATRIMOINE

DOSSIER SPÉCIAL

2 mois pour défiscaliser vos revenus 2006



Dans ce numéro :

- Dossier spécial :
 - La loi GIRARDIN Investissement Outre-Mer
 - La loi Malraux

Page 2

- Loueur en meublé professionnel...LMP
- Dispositif ROBIEN
- Suite....

Zeltis Patrimoine

Patrick MONIER

35 rue du Minage

17000 LA ROCHELLE

☎ 05.46.52.27.01

Fax 05.46.51.10.08

Email : zeltispatrimoine@wanadoo.fr

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

Dispositif GIRARDIN - Investissement Outre-mer

Les clients concernés :

- Tranche d'imposition de l'investisseur sans incidence sur le dispositif.
- Accessible à tous
- Défisicalisation moyenne/forte
- A partir de 15.000 euros d'impôt annuels

L'avantage fiscal :

- Réduction des impôts de 40 à 50 % du prix global d'acquisition du logement.
- La réduction est étalée sur 5 ans à raison de 8 à 10 % par an.

Le cabinet ZELTIS travaille en collaboration avec le groupe Alain CRENN, spécialiste de la loi Girardin, depuis de nombreuses années.

Nos programmes 2006 :

- Commune de Gosier / GUADELOUPE
- Ile de Saint Martin / GUADELOUPE

Exemple :

Pour un bien acquis avant le 31/12/2006 au prix actes en mains de 211 716 €, l'investisseur réduit ses impôts annuels de :

En 2006 = 211 716 x 8% = 16 938 €
En 2007 = 211 716 x 8% = 16 938 €
En 2008 = 211 716 x 8% = 16 938 €
En 2009 = 211 716 x 8% = 16 938 €
En 2010 = 211 716 x 8% = 16 938 €

Soit 84.690 euros d'économie d'impôt sur la durée.

Dispositif MALRAUX

Restauration immobilière de caractère

Les clients concernés :

- Investisseurs imposés au taux de 40 %
- Défisicalisation forte
- Accès à un patrimoine immobilier d'exception

L'avantage fiscal :

- Déduction sur le revenu global de la totalité des travaux sans aucun plafond

Nos programmes 2006 :

- La Rochelle
- Saintes
- Etc.



Exemple :

Pour un bien acquis avant le 31/12/2006 au prix actes en mains de 273 550 €

(Foncier = 98 050 € + travaux = 175 500 €)

175 500 x 40 % = 70 200 € de déduction sur le revenu global étalé sur 2 années soit :

En 2006 = réduction d'impôt de 35 100 €

En 2007 = réduction d'impôt de 35 100 €

«Je suis fier de payer des impôts...
et serais tout aussi fier
d'en payer la moitié »

Loueurs en meublé professionnel LMP...

Les clients concernés :

- Investisseurs fortement imposés, assujettis à l'ISF
- Défiscalisation forte
- Investissement minimal 500 000 €

L'avantage fiscal :

- Déficit déductible du revenu global, récupération de TVA (dans les résidences avec services), exonération de la plus value au-delà de 5 ans, exonération d'ISF dans certaines conditions, amortissement du bien... Les avantages fiscaux sont nombreux.
- L'activité de LMP doit générer au minimum 23 000 € de recettes annuelles.

La pérennité d'un investissement en LMP dépend de la qualité et de la solidité de l'exploitant. D'où la nécessité de veiller à la cohérence économique de la structure.

Le cabinet ZELTIS veille tout particulièrement à ce que le montage fiscal soit irréprochable.

Nos programmes 2007 :

- La Rochelle
- Paris
- Poitiers
- Etc..

Dispositif ROBIEN

Les clients concernés :

- ▶ Investisseurs moyennement imposés.
- ▶ Défiscalisation étalée sur 9 ans.
- ▶ Adapté à un premier investissement défiscalisant.

L'avantage fiscal :

- ▶ Réduction sur les revenus globaux de 50 % du prix de l'acquisition (plafonné à 10 700 €/an) en 9 ans (6 % pendant 7 ans puis 4 % pendant 2 ans).
- ▶ Obligation de louer le bien pendant 9 ans.

Nos programmes en 2007 :

- Ile d'Oléron
- Rochefort
- La Rochelle
- Etc..



Exemple :

Pour un bien acquis en 2007 à Rochefort centre :

- ▶ Appartement d'une surface habitable de 40 m² + balcon + place de parking privative.

- ▶ Livraison octobre 2007

- ▶ Prix d'acquisition + frais de notaire = **103 000 €**

Financement :

- ▶ Investissement = 103 000 €

- ▶ Crédit 20 ans taux fixe = 3,90 % amortissable

- ▶ Mensualités de remboursement = 621 €/mois

- ▶ Loyers mensuels = 450 €/mois

- ▶ Charges de copropriété = 25 €/mois

- ▶ Economie d'impôt mensuelle ⁽¹⁾ = 150 €/mois

- ▶ Coût mensuel à charge = **46 €/mois**

⁽¹⁾ Tranche d'impôt à 30 % - 6 % pendant 7 ans et 4 % pendant 2 ans.

*Réduction
d'impôts
Immobilier
sécurisé
Prestations de
haut standing*

S uite au prochain numéro