

2006, n° 25

15/07/2007

Conseils & Astuces

ZELTIS PATRIMOINE

LA ROCHELLE, Porte Royale
appartements de 2 et 3 pièces,
avec balcons, terrasses et parkings



Exemple d'appartement 2 pièces

RÉFÉRENCE : 15
SURFACE HABITABLE : 32,06 m²
BALCON : 1,68 m²

De par sa fonctionnalité, ce 2 pièces constitue un investissement de choix. La cuisine est séparée de la pièce de vie sans être fermée, ce qui permet de préparer les repas avec convivialité, sans désagréments pour les convives. Très tendance, des panneaux coulissants dévoilent en douceur la chambre à coucher. A noter, le placard de belles dimensions situé dans l'entrée.

Dans ce numéro :

- Programme immobilier neuf à La Rochelle
- Envie d'acquérir votre résidence principale ?

Page 2

- Anticiper la transmission de votre patrimoine...
- Vous trouvez que votre imposition est trop élevée ?
- Le recours à une agence immobilière vous permet de réduire vos revenus fonciers

Suite....

Zeltis Patrimoine

Patrick MONIER

10 Place des Courealeurs

17000 LA ROCHELLE

☎ 05.46.52.27.01

Fax 05.46.51.10.08

Email : zeltispatrimoine@wanadoo.fr

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

Programme Immobilier Neuf situé
en centre ville de La Rochelle

Economie, Fiscalité, Juridique

**Envie d'acquérir votre résidence principale ?
N'hésitez plus. Les intérêts d'emprunts vont être pour partie déductibles....**

Les personnes et les prêts concernés.

Cette réforme concernera les prêts contractés par les particuliers pour l'achat de leur résidence principale.

Certains points restent encore à éclaircir, notamment celui des prêts concernés. En effet, la mesure bénéficiera-t-elle uniquement aux ménages ayant signé à compter du 6 mai 2007 l'acte authentique d'achat de leur résidence principale ou à tous les prêts, même antérieurs ?

La population visée est d'abord celle des primo-accédants. Mais les Français déjà propriétaires, qui vendent pour acheter ailleurs, bénéficieront eux aussi de la mesure.

La mise en œuvre de la mesure.

La mesure permettrait de déduire une bonne partie des intérêts d'emprunt du revenu imposable. Les

foyers «non imposables» bénéficieraient, pour leur part, d'un crédit d'impôt.

Le mode de calcul n'est pas encore arrêté : soit la baisse d'impôt sera équivalente à 20 % des intérêts d'emprunt payés chaque année, soit elle sera égale au montant total des emprunts, dans la limite de 20 % du revenu imposable.

Quel avenir pour le prêt à taux zéro ?

Une incertitude plane également sur la possibilité de cumul de la déduction des intérêts d'emprunt avec le prêt à taux zéro. Il faudra patienter encore un peu pour connaître avec précision les éléments de cette réforme.

Nous ne manquerons pas de vous tenir informés.

La Presse en parle...

Anticipez la transmission de votre patrimoine grâce à la réforme des droits de succession et de donation.

Exonération des droits de succession pour les couples mariés ou pacsés.

Le conjoint survivant devrait être purement et simplement exonéré de droits de succession. A ce jour, son abattement est de 76.000 euros et il acquitte des droits au-delà. Les personnes Pacsées sont les grandes bénéficiaires du projet de réforme : le projet de loi prévoit de les exonérer également de tout droit de succession, contre un seul abattement de 57.000 euros actuellement.

Triplement du montant de l'abattement des enfants.

Les enfants qui héritent d'un de leurs parents ou les parents qui héritent d'un de leurs enfants, profitent actuellement d'un abattement de 50.000 euros. Le projet de loi prévoit de le tripler, avantageant ainsi

largement la transmission à l'intérieur de la famille. Le triplement de l'abattement à 50.000 euros est également valable pour les donations faites en faveur des enfants. Dans cette dernière hypothèse, l'avantage est d'autant plus important, que l'abattement peut rejouer tous les 6 ans.

Exemple : si un couple marié ayant trois enfants, commence à organiser sa succession suffisamment tôt, il pourra par exemple transmettre tous les 6 ans 900 000 euros en totale exonération de droits de mutation : 300 000 euros pour chacun des trois enfants (150 000 euros donnés par la mère et 150 000 euros par le père).

Si vous souhaitez plus de renseignements sur les différentes solutions, nous établirons avec vous une étude patrimoniale confidentielle.

Tribune Libre

Vous trouvez que votre imposition est trop élevée ? Le bouclier fiscal peut peut-être vous aider.

Applicable depuis le 1^{er} janvier 2007, le « bouclier fiscal » est un nouveau dispositif de plafonnement des impôts, destiné aux particuliers.

Il fixe actuellement un seuil maximum d'imposition en limitant à 60 % des revenus les impôts directs payés par un contribuable. En pratique, la somme des impôts que vous avez payés au cours d'une année, à savoir **l'impôt sur le revenu + taxe d'habitation et taxe foncière de votre résidence principale + impôt sur la fortune** ne doit pas dépasser 60% des revenus que vous avez perçus l'année précédente.

Ainsi, si vous avez payé en 2006 un total d'impôt supérieur à 60 % de vos revenus perçus en 2005, l'administration fiscale vous rembourse la part d'impôt qui excède cette limite de 60 %.

Un projet de réforme est en cours : le système du bouclier fiscal sera maintenu mais il est prévu que le seuil actuellement fixé à 60 % soit réduit à **50 %**.

ZELTIS peut vous renseigner et vous aider dans ces démarches.

Idées & Astuces

Le recours à une agence immobilière vous permet de réduire vos revenus fonciers.

L'année dernière encore, vous avez bénéficié d'une déduction forfaitaire de 6 ou 14 % pour frais de gestion de vos biens immobiliers mis en location. Depuis cette année, cette déduction a été supprimée.

En effet, le régime fiscal retenu est un régime de « frais réels », c'est-à-dire que vous ne pouvez déduire de vos revenus fonciers que les frais de gestion effectivement supportés.

Par conséquent, mieux vaut désormais laisser le soin à

une agence de gérer la location plutôt que de la gérer soi-même.

C'est une des raisons pour laquelle ZELTIS a décidé de créer, « en interne », une agence immobilière dénommée « FONCIMMO » qui sera très rapidement opérationnelle et en charge de la gestion de vos biens immobiliers.

Nous vous en indiquerons le mode opératoire dès que possible.

« Dernière minute »

Le gouvernement souhaite « relever » l'abattement d'Impôt sur la Fortune sur la résidence principale à 30 % au lieu de 20 % actuellement...

Suite au prochain numéro