

Conseils & Astuces

ZELTIS PATRIMOINE

Pourra-t-on encore réduire son impôt sur le revenu en 2009 ?



Bonne Année



Dans ce numéro :

- Pourra-t-on réduire son impôt sur le revenu en 2009 ?

Page 2

- Investir dans le centre historique de La Rochelle.

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

Les NICHES FISCALES plafonnées ?

La réforme des « niches » se retrouve dans la dernière loi de finances. Avec un nouveau plafonnement, **très « confortable »** pour le contribuable...

Pas de panique !

Comme annoncé par BERCY au printemps 2008, seuls les particuliers les plus aisés devront renoncer à une partie de leurs économies fiscales.

Avec un plafond global à **25.000 euros, plus 10 % des revenus**, le législateur a placé la barre haut : l'effet ne se fera sentir qu'à partir de 120.000 euros pour un célibataire, 180.000 euros pour un couple marié sans enfants et 190.000 euros avec 3 enfants. Pour les autres la note ne s'alourdira guère en 2010.



Les opérations patrimoniales que ZELTIS vous proposera en 2009 :

Les régimes Monuments historiques, Malraux et Girardin continueront à offrir de très larges perspectives

« Jusqu'à 280.000 euros de revenus, la défiscalisation Girardin reste efficace. Pour le Malraux, la barre monte à 750.000 euros »

Trois plafonds distincts sont prévus (sauf modification de dernière minute) pour les niches fiscales de luxe, utilisées pour gommer l'impôt dans la dernière tranche du barème : les MONUMENTS HISTORIQUES (200.000 euros), le MALRAUX (100.000 euros et 35 % des charges dans les zones sauvegardées, 25 % dans les zones de protection du patrimoine architectural), le GIRARDIN (40.000 euros ou 15 % du revenu annuel).

Les régimes d'amortissement Robien & Borloo devraient muer vers une réduction d'impôts décrite dans la 'Loi Scellier' (Article 18 Quarter de la Loi des finances rectificatives 2008).

Lors de la séance du 22 décembre dernier, les sénateurs et députés sont tombés d'accord en Commission paritaire concernant les modalités du futur dispositif fiscal (loi **Scellier**) destiné à remplacer les dispositifs ROBIEN et BORLOO concernant le marché de l'immobilier



Rue Treich Laplene - LR

locatif.

Plusieurs avantages IMMEDIATS pour les nouveaux acquéreurs d'immobilier neuf, une **réduction d'impôts** de 25% étalée sur les 9 premières années sera accordée pour les logements acquis ou construits en 2009/2010 et sera ramenée à 20% pour les investissements réalisés à compter de 2011.

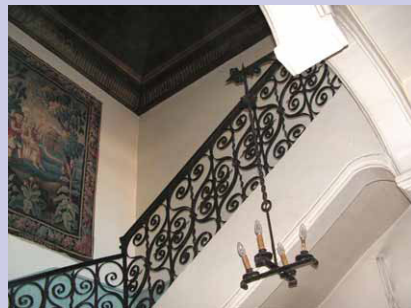
Une **réduction d'impôt sur le revenu** supplémentaire de 2% par an du prix de revient sera accordée dans le cas du prolongement de la location au bout des 9 ans, par tranche de 3 ans avec un maximum de 6 ans.

Soit une réduction d'impôt potentielle de 37% plafonnée à des investissements immobiliers de 300 000 € (la réduction annuelle non imputée pourra être reportée jusqu'à la 6ème année inclusivement).

La réduction n'est pas cumulable avec les amortissements déductibles. Les contribuables pourront donc choisir en 2009 entre ce nouveau régime ou les classiques Robien ou Borloo.

Le cabinet ZELTIS se chargera d'établir toutes les données comparatives chiffrées afin de vous proposer l'investissement le plus intéressant fiscalement.

Les dispositifs ROBIEN RECENTRE/ BORLOO resteront applicables seulement en 2009.



Investir dans le centre historique

L'hôtel de la Villemarais possède de nombreux atouts qui en font une bâtisse d'exception. Construit en « U » autour d'une cour intérieure, l'entrée principale se situe au numéro 4 de la rue de l'Escale.

Après être passé sous les arcades en façade du bâtiment principal, et avoir franchi le magnifique portail, le bâtiment au toit à l'impériale s'impose en fond de cour. Des gargouilles, des frontons triangulaires décorés, et de nombreux autres éléments viennent sublimer les façades. L'hôtel possède un jardin latéral qui vient agrémente cette parcelle de 872 m².

A l'intérieur, un majestueux escalier en pierre recouvert de bois, permet d'accéder aux étages et de s'approcher au plus près de sa fausse voûte de bois en arc de cloître ornée d'une allégorie féminine peinte. Des boiseries, des cheminées et bien d'autres éléments de décoration font de chacune des pièces un enchantement constant.

Suite au prochain numéro