

## INFORMATION REVENUS FONCIERS

Le gouvernement, en recherche d'économies et de rentrées fiscales, a considérablement réduit la possibilité de se constituer un patrimoine en investissant dans l'immobilier locatif grâce à ses impôts.

Cette politique de réduction d'avantages fiscaux va continuer. De plus, elle devrait s'accompagner d'une augmentation substantielle de l'impôt sur le revenu (création de nouvelles tranches 45% et 50%) et d'une augmentation de la CSG-RDS après les élections de mai 2012.

En résumé, plus d'impôts sur tous les revenus et moins de possibilités de réduire ces derniers sont la tendance pour les années à venir.

Toutefois il existe une niche fiscale « naturelle » : **le déficit foncier**

En effet, le régime du déficit foncier est le plus avantageux de tous, pour les contribuables qui sont dans la tranche haute de l'IRPP et qui disposent de revenus fonciers nets positifs.

Il consiste à investir dans un bien nécessitant des travaux de rénovation importants.

Les travaux et intérêts d'emprunts sont déductibles des revenus fonciers.

Ils procurent une économie d'impôt à hauteur de la tranche supérieure marginale (41%) du contribuable et une économie de CSG RDS (13.5%), soit 54,5 % du montant des travaux réalisés.

Pour ce faire, deux choix s'offrent à l'investisseur :

- Le premier consiste à acheter un bien immobilier à titre personnel.

Cette formule nécessite un montage lourd pour un non professionnel :

(Enregistrement des actes, montage juridique et fiscal, recherche d'un maître d'oeuvre, suivi de l'exécution des travaux, réception du chantier, la mise en location)

Souvent ce type d'investisseur est professionnellement très occupé et a peu de temps à consacrer à la réalisation d'un tel projet.

De plus, le temps et l'énergie investis dans un tel projet sont à rajouter au prix de revient et ne sont pas déductibles des impôts.

- Le deuxième consiste à s'adresser à un promoteur professionnel spécialisé dans ce type d'opérations classiques (MH, Loi Malraux, Déficit Foncier).

Cette formule décharge l'investisseur de tout souci de réalisation et de bonne fin de l'opération, mais n'est pas avantageuse en ce qui concerne le bilan financier.

Le promoteur spécialisé récupère dans sa marge l'intégralité de l'avantage fiscal consenti au particulier en lui vendant un prix au m2 surcoté.

L'exemple type en est l'opération en loi Malraux.

### **Le Groupe AGIR vous propose un 3ème choix : La transparence**

Un choix où toutes les parties sont gagnantes.

- Notre groupe sélectionne un petit immeuble à rénover, bien situé, dans l'une de principales métropoles régionales :  
**Paris-IDF, Lyon, Bordeaux, Montpellier, Nantes, Lille, Strasbourg.**
- Montage juridique et fiscal, étude de faisabilité, bilan financier du projet sont réalisés par un cabinet d'avocats spécialisé et un cabinet d'architectes sélectionné, qualifié et expérimenté
- L'investissement immobilier est présenté aux investisseurs ayant manifesté leur intérêt pour ce type d'opération et ceux-ci font l'acquisition de ce bien en direct et en toute transparence  
***Ils bénéficient d'un prix d'achat au m2 que seuls, les promoteurs ou marchands de biens, sont en mesure d'obtenir.***
- L'opération est mise en œuvre immédiatement par le cabinet d'architectes qui garanti le délai de réalisation, la bonne fin, la livraison de l'opération ainsi que toutes les assurances nécessaires, avec le cahier des charges défini à l'origine.  
***Le prix de la rénovation au m2 est le prix coûtant sans marge additionnelle.***

### **La question : comment est rémunéré Le groupe AGIR ?**

Le groupe **AGIR** percevra des honoraires d'organisation et de conseil en investissement qui sont facturés, au même titre que les honoraires du cabinet d'avocats et du cabinet d'architectes, dans le prix de travaux et sont imputables fiscalement sur les revenus fonciers.

***Aucune autre commission ou honoraires ne seront facturés par le groupe AGIR***

***Ainsi, les investisseurs feront l'acquisition d'un bien dont le prix de revient au m2 est inférieur ou égal au prix du marché et en plus, ils conserveront l'intégralité de leur avantage fiscal.***