

— GUIDE — DE LA FISCALITÉ

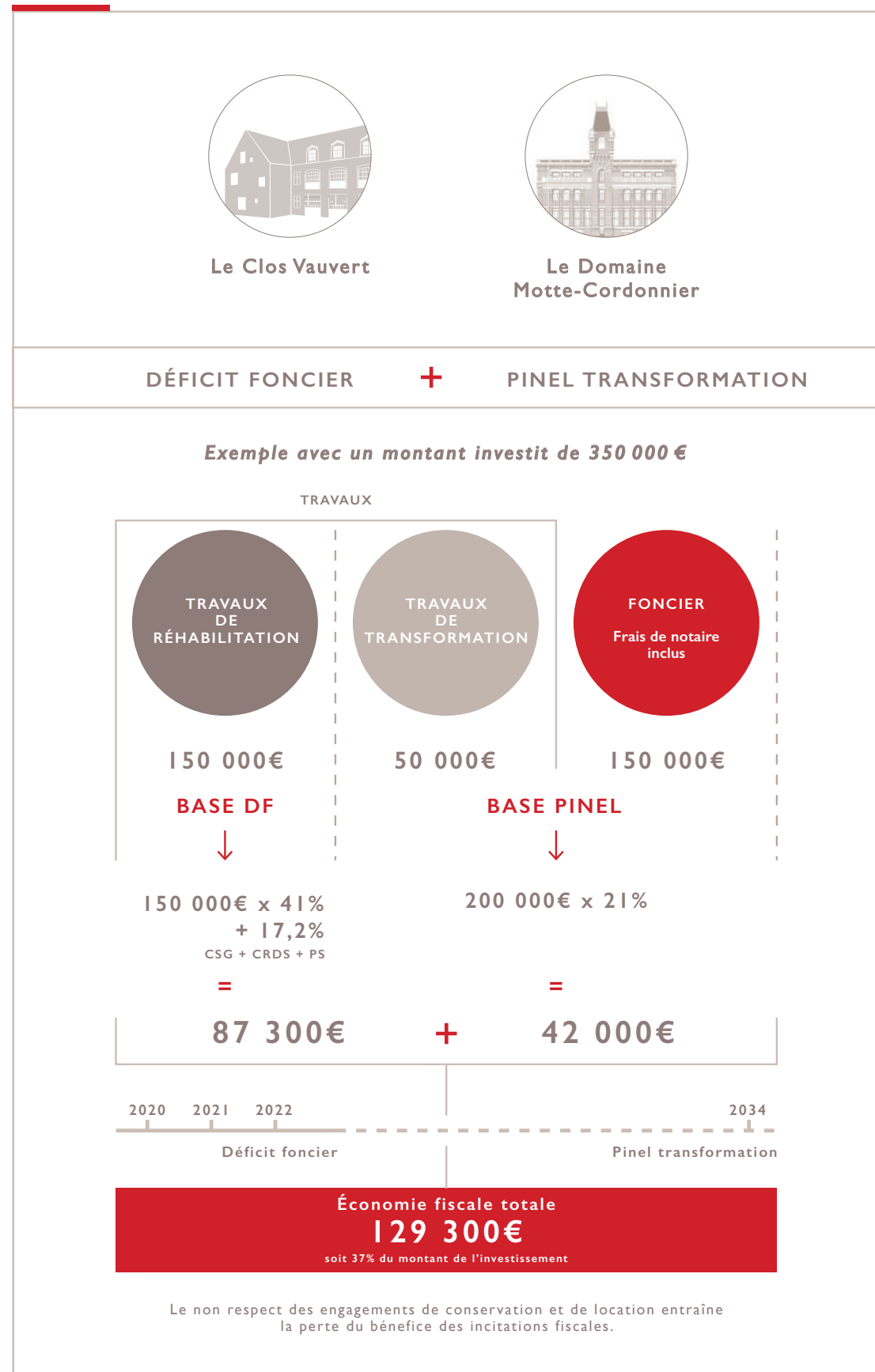
Malraux - Pinel transformation - Déficit foncier - Monument Historique



01

AVANTAGE FISCAL EXCEPTIONNEL

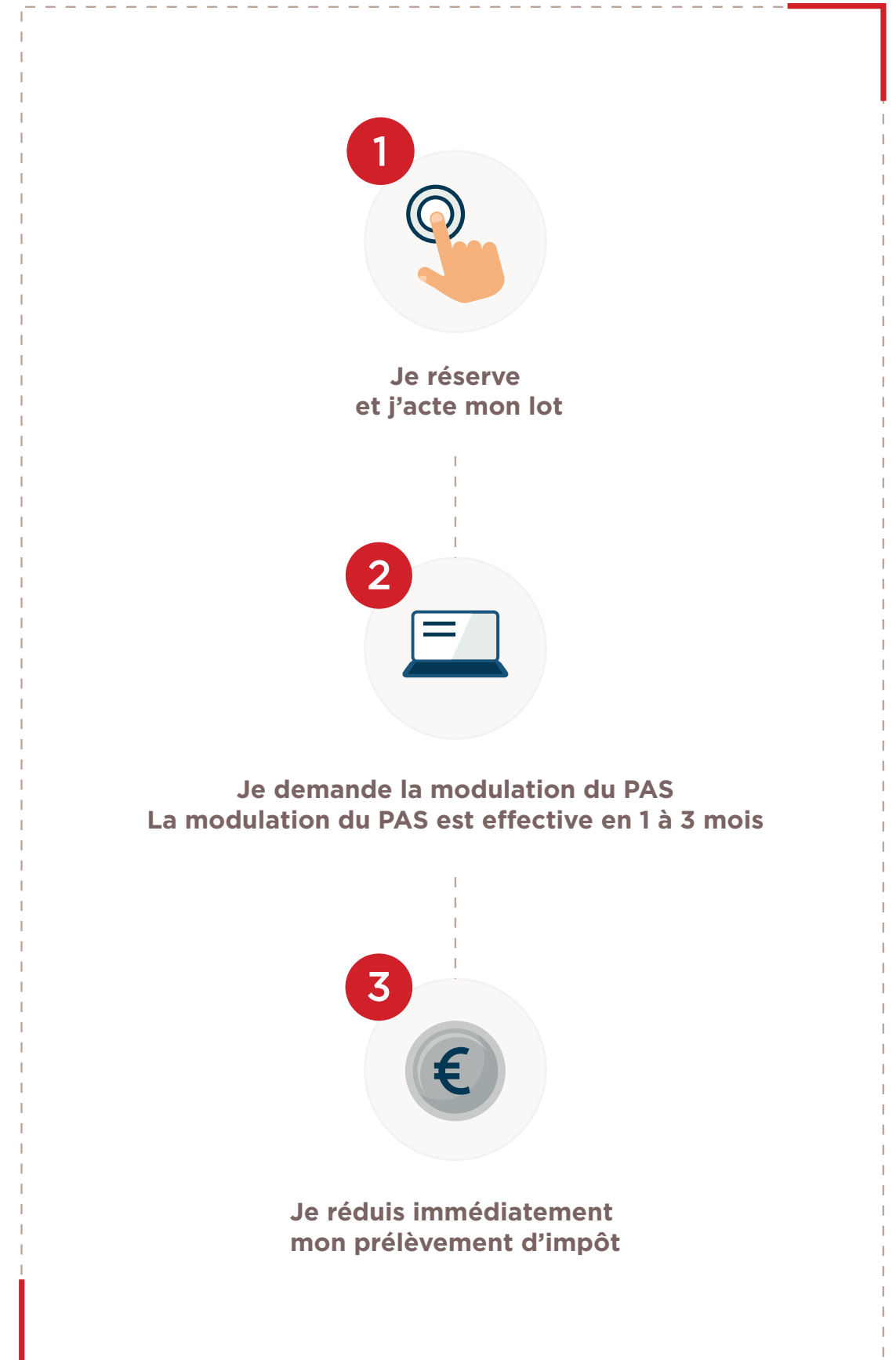
Bénéficiez de plusieurs avantages fiscaux avec la transformation d'un immeuble en logements.



02

RÉDUISEZ VOTRE PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE (PAS)

Grâce à votre investissement Monument Historique.



03 RÉDUCTION DE L'IMPÔT SUR LE REVENU

		MALRAUX
PRINCIPE	TYPE DE BIEN	Immeuble situé en Site Patrimonial Remarquable (SPR) classé et couvert par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé.
	MÉCANISME & AVANTAGES	<p>Réduction d'impôt de 30% du montant des travaux.</p> <p>Si IR < réduction d'impôt : excédent reportable 3 ans.</p> <p>Les appels de fonds travaux sont liés à l'avancement réel des travaux (VIR).</p>
	PLAFONDS & LIMITES	<p>Hors plafonnement global des niches fiscales.</p> <p>Plafond glissant de 400 000€ de travaux réparti sur 4 ans toutes opérations Malraux confondues.</p> <p>Durée de l'opération de défiscalisation : les dépenses donnent lieu à une réduction d'impôt quand elles sont payées avant la fin de la 3ème année suivant la délivrance du permis de construire.</p>
	OBLIGATIONS	Location nue du bien pendant 9 ans. Pour les logements : location en résidence principale (hors ascendants, descendants), sans plafond de ressources des locataires ni plafond de loyers.
CALENDRIER DE L'AVANTAGE FISCAL		<p>Réduction d'impôt payée en août de l'année suivant la dépense de travaux.</p> <p>Pas d'impact sur le prélèvement à la source.</p>
INTÉRÊT PATRIMONIAL		Être propriétaire d'un bien situé dans un site patrimonial remarquable protégé, au cœur des plus belles villes de France.

		PINEL TRANSFORMATION
PRINCIPE	TYPE DE BIEN	Immeuble ancien faisant l'objet de travaux en vue d'une transformation en logements.
	MÉCANISME & AVANTAGES	<p>Réduction d'impôt de :</p> <ul style="list-style-type: none"> . 12% (6 x 2%) Pour une durée d'engagement de location de 6 ans . 18% (9 x 2%) Pour une durée d'engagement de location de 9 ans . 21% (9 x 2% puis 3 x 1%) Pour une durée d'engagement de location de 12 ans
	PLAFONDS & LIMITES	<p>Réduction d'impôt dans le plafonnement des niches fiscales.</p> <p>L'assiette de la réduction d'impôt est plafonnée à 300 000€ incluant le prix du foncier (y compris parties annexes, cave et parking), les travaux de transformation et les frais de notaire.</p> <p>L'immeuble doit être situé en zone Pinel A bis, A ou B1 et la location sera soumise aux plafonds de loyers et de ressources du locataire.</p>
	OBLIGATIONS	Location nue en habitation principale pendant 6 ans, 9 ans ou 12 ans.
CALENDRIER DE L'AVANTAGE FISCAL		<p>Réduction d'impôt débute l'année suivant la livraison.</p> <p>Acompte de 60% de la réduction en janvier, solde en août.</p> <p>Pas d'impact sur le prélèvement à la source.</p>
INTÉRÊT PATRIMONIAL		Optimiser fiscalement son patrimoine immobilier en couplant une réduction de l'impôt sur le revenu, le cas échéant, avec la création d'un déficit foncier reportable.

DÉFICIT FONCIER

		RÉGIME GÉNÉRAL	MONUMENT HISTORIQUE
PRINCIPE	TYPE DE BIEN	Tout immeuble destiné à la location.	Tout immeuble classé ou inscrit Monument Historique.
	MÉCANISME & AVANTAGES	Dédution de 100% des travaux d'entretien et de réhabilitation des revenus fonciers et du revenu global net imposable. Diminution, voire suppression de la CSG-CRDS sur les revenus fonciers.	
	PLAFONDS & LIMITES	Hors plafonnement global des niches fiscales. Aucune limite de déduction sur les revenus fonciers.	
		Au delà des revenus fonciers, le déficit est déductible du revenu global dans la limite de 10 700€ par an, (hors intérêts d'emprunts). Le déficit excédant les 10 700€ est reportable pendant 10 ans sur les bénéfices fonciers.	Aucune limite : l'intégralité du déficit engendré est imputable sur le revenu global y compris les intérêts d'emprunt. Tout immeuble éligible, sur option du propriétaire, au régime spécial des monuments historiques (articles 156 I 1°-3 et 156 bis du Code général des impôts) peut néanmoins faire l'objet d'un investissement dans le cadre standard des revenus fonciers.
	OBLIGATIONS	Location nue du bien pendant 3 ans minimum.	Location nue du bien pendant 3 ans minimum Détenion du bien pendant 15 ans.
CALENDRIER DE L'AVANTAGE FISCAL	Les travaux payés en 2020 et les années suivantes peuvent diminuer le montant de l'impôt prélevé à la source de chaque année correspondante. L'investisseur peut demander la modulation de son PAS et le diminuer dès l'année d'investissement.		
INTÉRÊT PATRIMONIAL	Optimiser la gestion de son patrimoine immobilier en réduisant l'impôt sur les revenus fonciers par la création de déficits reportables.	Être propriétaire d'un bien exceptionnel inscrit ou classé Monument Historique, qui conservera tous les avantages liés à son statut pendant toute sa durée de détention et à tous ses propriétaires ultérieurs.	

DÉCOUVREZ NOS PROGRAMMES



Château de Pontchartrain

**Du T1 au T4
41 Logements**

Logements en duplex
Environnement exceptionnel
Réhabilitation de haute qualité

Eligible au dispositif fiscal

**MONUMENT
HISTORIQUE**



Les Pénitentes, Lille

**Du T1 au T4 Duplex
36 Logements**

Beaux volumes
Ensembles vitrés
Cour intérieure

Eligible au dispositif fiscal

MALRAUX



Ostel Sainte Odile, Strasbourg

**Du T2 au T5
29 Logements**

Jardins et balcons privatifs
Cour commune
Appartement de 117m²
au 5ème étage

Eligible au dispositif fiscal

DEFICIT FONCIER



Abbaye de Bonlieu, Sainte Eulalie

**Du T1 au T4 Duplex
26 Logements**

Jardins privatifs
Parc paysager
Piscine commune

Eligible au dispositif fiscal

PINEL

