

Profil	Leur objectif	Dispositif	Bénéfices client
<p>Contribuables acquittant <b>plus de 5 000 à 6 000 € d'impôt</b> par an avec TMI de 40% ou de 30%.</p> 	<p>Réaliser des économies d'impôt, grâce à un investissement locatif en métropole, en donnant à leur famille une protection accrue (ADI) et en envisageant soit la revente du bien pour se constituer un capital, soit la poursuite de sa location dans une optique « complément de retraite » (le loyer mensuel).</p> <p>Effacer quelques revenus fonciers éventuels.</p>	<p><b>Dispositif de ROBIEN</b>  Durée : 9 ans  Défiscalisation de :  - 6% / an pendant 7 ans  - puis de 4% / an pendant 2 ans.</p> <p>Loyers plafonnés.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jusqu'à 3 200 € (ou 4 200) d'économie annuelle d'impôt pendant 7 ans, puis jusqu'à 2 100 (ou 2 800) pendant 2 ans.</li> <li>- Possibilité de financer l'acquisition sans apport personnel (en amortissable), ou en faisant fructifier un apport en capitalisation (« in fine »).</li> <li>- En cas de décès, assurance ADI soldant le prêt, perception des loyers par les ayants droit et possibilité pour eux de poursuivre la défiscalisation jusqu'à son terme.</li> </ul>
<p>Contribuables fortement imposés (TMI 40% ou 30%) <b>et disposant déjà de revenus fonciers</b> (appartements, commerces, ...)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Effacer fiscalement d'importants revenus fonciers existants (provenant de la location de logements, de commerces ...)</li> <li>- Réinvestir leurs économies d'impôt dans de l'immobilier neuf ; et protéger leur famille grâce à l'ADI.</li> <li>- Bénéficiaire de l'excellent rendement de notre « in fine »</li> </ul>	<p><b>Dispositif BORLOO.</b>  Durée : 15 ans  Défiscalisation de :  - 6% / an pendant 7 ans,  - 4% / an pendant 2 ans,  - 2,5% / an pendant deux fois 3 ans</p> <p>Abattement fiscal de 30% sur les loyers bruts.  Plafonds de loyers et de ressources des locataires.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Possibilité d'accéder à un financement « in fine » particulièrement attractif.</li> <li>- Annule fiscalement tout ou partie des revenus fonciers existants pendant de longues années (plus d'impôt ni de CSG CRDS).</li> <li>- En cas de décès, assurance ADI soldant le prêt, perception des loyers par les ayants droit et possibilité pour eux de poursuivre la défiscalisation jusqu'à son terme.</li> </ul>
<p>Contribuables <b>moyennement imposés</b> (quelle que soit leur tranche d'imposition), disposant de 10 000 à 15 000 € à placer, puis de 200 € par mois.</p>	<p>Réduire « directement » une partie significative de leur impôt (IR).</p>	<p><b>Dispositif DEMESSINE</b> en « zone de revitalisation rurale » (ZRR). Durée : 4 ans  Résidences avec services :  - A la montagne  - A la mer  - A la campagne.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Possibilité de récupérer, puis de placer la TVA du bien (à 19,6%) pendant toute la durée du prêt.</li> <li>- <b>Réduction directe</b> du montant de son impôt (pendant 4 ans) : Concrètement, gain fiscal maxi (si couple) : 25 000 € sur 4 ans, soit 6 250 € par an.</li> </ul>

<p>Quadragénaires ou quinquagénaires (de toute profession) <b>moyennement ou faiblement imposés</b>, ayant un peu de « disponible » (15 000 à 20 000 €) et pouvant distraire 200 € par mois pendant 15 ans. Français, ou étrangers travaillant en France.</p>	<p>- Plutôt qu'une économie d'impôt, ils préfèrent se constituer au fil des ans <b>un complément de retraite</b>, avec l'aide de l'Etat (<i>statut de « loueur en meublé »</i>) et par le biais d'une TVA et d'une assurance vie productrices d'intérêts. - Percevoir des BIC (<i>les loyers garantis par bail commercial</i>) non imposables pendant environ 25 ans.</p>	<p><b>LMNP</b> Loueur en meublé « Non Professionnel » Durée du prêt (de 12 à 20 ans) + environ 10 ans. Investir dans une résidence « avec services » gérée par un « exploitant » : - Tourisme - Etudiants - Personnes âgées dépendantes - Hommes d'affaires</p>	<p>- Possibilité de placer la TVA récupérée dès la première année. - Perception de revenus BIC (garantis par bail commercial) que la « réserve » d'amortissements rendra non imposables pendant environ 25 ans. - Rendement élevé de l'opération (grâce à notre prêt « in fine »).</p>
<p>Professions libérales, dirigeants, cadres supérieurs, commerçants aisés dont le taux d'imposition est faible (famille nombreuse).</p> <p><b>NB : Girardin « société »</b> : Très intéressant pour les entreprises soumises à l'IS.</p>	<p>Réduire rapidement et efficacement le montant élevé de leurs impôts (IR).</p> <p>_____</p> <p><i>Minorer son « résultat » de la totalité du montant de son investissement, en un an. Mêmes logements : DOM TOM.</i></p>	<p><b>Loi GIRARDIN</b> Logements locatifs DOM TOM (interm) Durée : 5 ans - Réduction directe d'impôt de 50% du montant investi, <b>sur 5 ans</b> (soit 10% / an). Si 200 000 € investis, 20 000 € / an de gain fiscal. -Location minimum : 6 ans</p>	<p>- Pour un particulier : Réduction directe de son impôt (IR). Accès à un « in fine » à fort rendement. - Pour une entreprise : Minoration très significative de son bénéfice avant impôt, générant une forte réduction de son IS.</p>
<p>Professions libérales, dirigeants et cadres supérieurs <b>lourdement imposés</b> et pouvant bloquer du disponible.</p>	<p>- Réduire fortement, <b>dès la première année</b>, le montant de leur IR. - Se constituer un précieux complément de retraite, des BIC non imposables, pendant de longues années.</p>	<p><b>LMP</b> Loueur en meublé « professionnel ». Durée : 12 à 15 ans + 10 ans. Mêmes catégories et mêmes résidences « avec services » qu'en LMNP. Condition requise pour LMP : Percevoir plus de 23 000 € de loyers chaque année (<i>correspondant à un investissement initial de l'ordre de 500 à 600 K€</i>).</p>	<p>- Une forte économie d'impôt dès la première année. - La possibilité de profiter d'un « in fine » particulièrement avantageux, à rendement élevé. - La perception de loyers BIC non imposés pendant environ 25 ans (grâce aux amortissements différés) puis ensuite largement défiscalisés via le régime du « micro foncier » (abattement de 72%).</p>