

DISPOSITIF DÉFICIT FONCIER

Un dispositif de droit commun qui permet de déduire les travaux des revenus fonciers sans plafonnement et du revenu global dans la limite de 10 700 € par an

UN DISPOSITIF SIMPLE, IMMÉDIAT ET PERFORMANT



PROFIL D'INVESTISSEUR

Tout investisseur disposant de bénéfices fonciers à partir de 8 000 € par an



ATOUTS DU DISPOSITIF

Non-soumis au plafonnement des niches fiscales

Double impact fiscal sur TMI et Prélèvements sociaux (CSG/CROS)

- Déduction sur les bénéfices fonciers sans plafonnement des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration
- Déduction des intérêts d'emprunts et frais assimilés sur les bénéfices fonciers
- Déduction du Déficit Foncier sur le revenu global dans la limite de 10 700 € par an

Report de l'excédent du Déficit Foncier pendant les 10 années suivantes



ENGAGEMENT

Engagement de location nue pendant 3 ans minimum



OFFRE

Prix à partir de 125 000 € dans des villes comme Cannes, Bordeaux, Antibes, Mulhouse, Nancy, Toulon, Nice...

PACK
SERENIUM

LA SÉCURITÉ

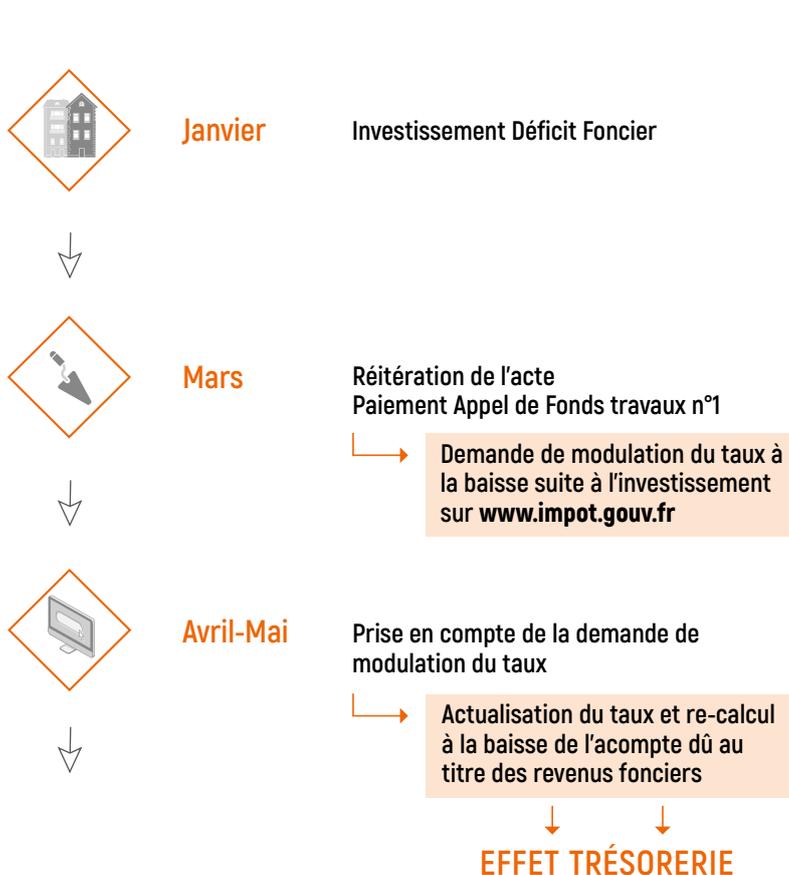
1. Garantie de bonne fin extrinsèque*
2. Garantie du planning d'exécution des travaux
3. Garantie de prix forfaitaires, fermes et définitifs
4. Garantie d'une expertise fiscale

*selon les programmes

**IMPACT FISCAL PUISSANT :
JUSQU'À 53 % DU MONTANT DE L'INVESTISSEMENT**

MISE EN PLACE DU PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

LA MODULATION DU TAUX : UN EFFET DE TRÉSORERIE AGILE



À SAVOIR

L'effet ricochet, une opportunité nouvelle

Dès le mois de janvier de l'année suivante et l'appel de fonds travaux n°2, une nouvelle demande de modulation de taux générera un re-calculation de l'acompte et donc un nouvel effet de trésorerie.

À SAVOIR

FONCTIONNEMENT DU PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE (P.A.S.)

Pour les salariés :

Retenue à la source mensuelle effectuée par l'employeur

Pour les indépendants et les revenus fonciers :

Acompte mensuel ou trimestriel prélevé par le trésor public

EXEMPLE D'INVESTISSEMENT

HYPOTHÈSE · Revenus fonciers bruts : 20 000 € · Investissement : 200 000 € dont travaux : 150 000 € payés en 3 ans (N, N+1 et N+2)

	N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5		
REVENUS FONCIERS BRUTS	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000		
PAIEMENT TRAVAUX	50 000	50 000	50 000					
REVENUS FONCIERS NETS	- 30 000	- 30 000	- 30 000	0	0	2 100		
DÉDUCTION REVENU GLOBAL	10 700	10 700	10 700					
REPORT DÉFICITAIRE CUMULÉ	19 300	38 600	57 900	37 900	17 900			
ÉCONOMIE D'IMPÔT (IR+PS) - TMI 30 %	12 650	12 650	12 650	9 440	9 440	8 449	65 279	33 %
ÉCONOMIE D'IMPÔT (IR+PS) - TMI 41 %	16 027	16 027	16 027	11 640	11 640	10 418	81 779	41 %
ÉCONOMIE D'IMPÔT (IR+PS) - TMI 45 %	17 255	17 255	17 255	12 440	12 440	11 134	87 779	44 %



**Économie d'impôt totale jusqu'à 87 779 €
soit 44 % du montant de l'investissement**