



LETTRE D'INFORMATION – SEPTEMBRE 2009

L'INTÉRÊT D'INVESTIR EN MONUMENT HISTORIQUE OU MALRAUX

En terme d'investissement immobilier, l'investissement dans un immeuble classé ou sauvegardé, permet d'acquérir un appartement ayant un cachet hors du commun.

En outre, ces régimes ont des particularités très intéressantes pour un investisseur et notamment la possibilité de défiscaliser la totalité du montant des travaux, même si ceux-ci n'ont pas commencés.

1. LE RÉGIME MALRAUX

A partir du 1^{er} janvier 2009, ce régime a été modifié, et est moins intéressant qu'auparavant pour les investisseurs.

Heureusement, Consultis Patrimoine commercialise des appartements Malraux qui bénéficient encore cette année des anciennes caractéristiques et notamment :

- Possibilité de déduire l'intégralité des travaux, sans aucune limite de plafonnement fiscal, soit sur l'année 2009, soit sur la durée des travaux, 2 ou 3 ans ;
- La durée de location est de 6 ans, alors qu'elle est passée à 9 ans à partir du 1^{er} janvier 2009.

A titre d'exemple, en investissant dans un appartement situé dans un secteur sauvegardé à Strasbourg, en plein centre ville, pour un montant total de 327.000€, vous pourrez déduire de votre revenu imposable 2009 ou sur 2 ou 3 ans, à votre choix, un montant de 173.000€, soit un montant de réduction de votre impôt sur le revenu de 69.000€ si ce montant est totalement imputé en tranche marginale d'imposition à 40%.

Pour un investissement similaire en Scellier, vous pourriez déduire 75.000€ sur 9 ans, soit seulement 8.000€ par an. En plus, en loi Scellier, vous ne pourrez bénéficier de la réduction d'impôt que l'année où le bien sera livré.

2. RÉGIME MONUMENT HISTORIQUE

Ce régime est le seul régime n'étant pas plafonné fiscalement. Il bénéficie des mêmes avantages que ceux cités précédemment pour la Malraux, et en plus, il vous permet de déduire sans limitation de votre revenu global, les intérêts du crédit que vous aurez contracté pour votre acquisition.

En outre, sous certaines conditions, vous pouvez être exonéré de droits de succession. Toutefois, pour bénéficier du régime, il faut dorénavant conserver le bien pendant 15 ans

A titre d'exemple, en investissant dans un appartement situé dans un Monument Historique à Orléans, en plein centre ville, pour un montant total de 300.000€, vous pourrez déduire de votre revenu imposable 2009 ou sur 2 ou 3 ans, à votre choix, un montant de 210.000€, soit un montant de réduction de votre impôt sur le revenu de 84.000€ si ce montant est totalement imputé en tranche marginale d'imposition à 40%.

Une acquisition en Malraux ou Monument Historique est généralement réalisée par des investisseurs ayant au moins 15.000€ à 20.000€ d'impôt. Toutefois, les exemples ci-dessus vous montrent que pour un montant identique à une loi Scellier, il est intéressant de se poser la question de la nature de l'investissement que vous souhaitez réaliser.

Consultis Patrimoine commercialise des programmes idéalement situés à Versailles, Orléans, Blois, Fontainebleau, Marseille, Lyon, Montpellier, Strasbourg, La Rochelle, Tours, Nantes et Carquefou.

Nous sélectionnons des programmes sur lesquels interviennent, des architectes spécialisés avec une grande expérience, des avocats fiscalistes et des notaires spécialisés sur ces montages, et naturellement, nous accompagnons nos clients sur toute la durée de leur projet.

Conseiller en Investissements Financiers référencé sous le No A256100 par la Chambre des Indépendants du Patrimoine agréée par l'Autorité des Marchés Financiers

Société de courtage en assurances
Assurance de responsabilité civile professionnelle et garantie financière
conformes aux articles L.530-1 et L.530-2 du Code des Assurances
Inscrit au Registre des intermédiaires en assurance sous le numéro : 07 027 303

Activité de transaction sur immeuble et fonds de commerce - Carte Professionnelle T10978 délivrée par la préfecture de Paris
NE PEUT RECEVOIR AUCUN FONDS, EFFETS OU VALEURS

Garantie Financière à hauteur de 30.000 euros Covea Risks - 19-21 Allées de l'Europe à Clichy (92616)

Activité de démarchage bancaire et financier - No enregistrement : 1051392854KW