



GROUPE CIR

DISPOSITIF DÉFICIT FONCIER



PATRIMONIAL CONSULTING

0 767 658 553

contact@patrimonial-consulting.com

patrimonial-consulting.com

FONCTIONNEMENT DU DISPOSITIF

SIMPLE

- Régime de droit commun non soumis au plafonnement des niches fiscales
- Pour tout client disposant de bénéfices fonciers à partir de 9 000 € par an

PERFORMANT

- Double impact fiscal : sur TMI et prélèvements sociaux (CSG / CRDS = 17,2 %)
 - > 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 de Déficit Foncier sur les 10 années suivantes
- Engagement de location du bien non meublé pendant 3 ans
- Impact fiscal immédiat et puissant : jusqu'à 53 % du montant de l'investissement

ACCESSIBLE

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



Toulouse - 7, rue Caffarelli



À SAVOIR

Pour un logement acquis en 2019, 100 % des travaux sont pris en compte pour déterminer les revenus fonciers 2019.

100 %

TRAVAUX PAYÉS EN 2019
(ACQUISITION EN 2019)



Prise en compte selon le régime de droit commun

50 %

TRAVAUX PAYÉS EN 2019
(ACQUISITION avant le 31/12/2018)



Prise en compte selon la règle de la moyenne

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



GROUPE CIR



Document confidentiel à usage interne. Ne peut être diffusé. Les informations non contractuelles contenues dans ce document sont présentées de manière simplifiée. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client. Reproduction imprimée ou numérique interdite sans autorisation écrite de l'auteur. Crédits photos : Christopher Héry - Conception : ARTEJUL Conseil 2019

MISE EN PLACE DU PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

LA MODULATION DU TAUX : UN EFFET DE TRÉSORERIE AGILE



Février
Investissement Déficit Foncier



Avril
Acte et paiement Appel de Fonds travaux n°1

↳ Demande de modulation du taux à la baisse suite à investissement



Juillet
Actualisation du taux, re-calculation automatique de l'acompte



À SAVOIR

L'effet ricochet, une opportunité nouvelle

Dès le mois de janvier de l'année suivante, une 2^e demande de modulation de taux générera un re-calculation de l'acompte et donc un nouvel effet de trésorerie.



À SAVOIR

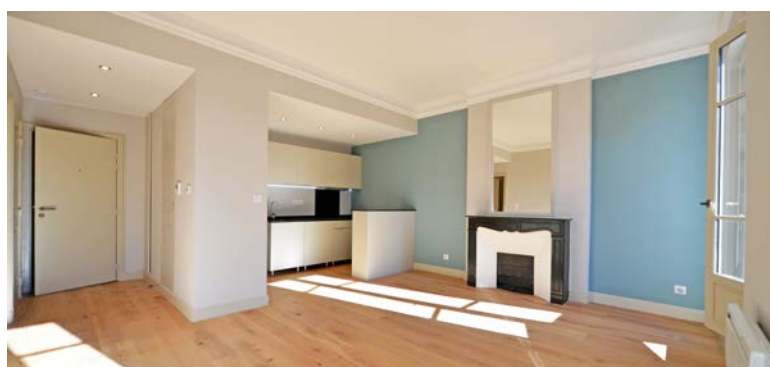
FONCTIONNEMENT DU PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE (P.A.S.)

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



Toulon - 18, rue Gimelli

EXEMPLE D'INVESTISSEMENT

	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 - TMI 30 %	12 650	12 650	12 650	9 440	9 440	8 449
> ÉCONOMIE D'IMPÔT - TMI 41 %	16 027	16 027	16 027	11 640	11 640	10 418
> ÉCONOMIE D'IMPÔT - TMI 45 %	17 255	17 255	17 255	12 440	12 440	11 134

HYPOTHÈSE D'INVESTISSEMENT

- Revenus fonciers bruts : 20 000 €
- Investissement 2019 : 200 000 €
Dont travaux : 150 000 € payés en 3 ans (N, N+1 et N+2)

TOTAL ÉCONOMIE D'IMPÔT	IMPACT FISCAL
65 279	33 %
81 779	41 %
87 779	44 %

