



DÉFICIT FONCIER

DÉDUCTION SANS PLAFONNEMENT DES REVENUS FONCIERS AVEC POSSIBILITÉ DE REPORT DU DÉFICIT JUSQU'À 10 ANNÉES

L'article 31-I-1 du Code Général des Impôts permet aux propriétaires de biens à usage d'habitation destinés à la location nue, de déduire sans plafonnement de leurs revenus fonciers les dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration réalisées sur leurs biens.

Le Déficit foncier éventuellement constaté s'imputera sur le revenu global dans la limite de 10 700 euros. Enfin, le solde sera reportable pendant 10 années et déductible des bénéfices fonciers ultérieurs.

Les loyers sont libres, et les ressources des locataires ne sont pas plafonnées.

L'AVANTAGE FISCAL LIÉ AU DÉFICIT FONCIER N'EST SOUMIS À AUCUN PLAFONNEMENT PARTICULIER, NI AU PLAFONNEMENT GLOBAL DES NICHES FISCALES



UN AVANTAGE DOUBLE ET IMMÉDIAT SUR L'IMPÔT SUR LE REVENU

Les bénéfices fonciers sont fiscalisés à hauteur de la tranche marginale d'imposition du foyer fiscal.

Exemple pour 10 000 € de déficit foncier :

TMI DE L'INVESTISSEUR	ECONOMIE D'IMPÔT
11 %	1 100 €
30 %	3 000 €
41 %	4 100 €
45 %	4 500 €



LES PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX

Les bénéfices fonciers sont assujettis à 17,2% de taxes supplémentaires au titre des prélèvements sociaux. Soit 1 720 € d'économie fiscale pour 10 000 € de déficit foncier



AVANTAGE FISCAL IMMÉDIAT

Nul besoin d'attendre la réception des travaux ou la mise en location de votre bien, l'impact fiscal est immédiat, l'année de paiement des travaux.



PINEL OPTIMISÉ AU DÉFICIT FONCIER

Investir en Pinel Optimisé au Déficit Foncier, c'est bénéficier d'un double levier fiscal. En effet, ce montage fiscal particulier vous permet de profiter à la fois de la réduction d'impôt au titre de la loi Pinel, mais également de la déduction sur vos revenus fonciers de dépenses engagées au titre des travaux de restauration de l'immeuble.

LES AVANTAGES DE L'OPTIMISATION AU DÉFICIT FONCIER :

- Le bénéfice de l'impact fiscal du déficit foncier est plus rapide, l'investisseur n'attend pas la livraison de l'immeuble pour commencer à profiter de son avantage fiscal
- L'avantage fiscal obtenu par la part "Déficit Foncier" améliore le taux moyen d'avantage fiscal selon la tranche marginale d'imposition de l'investisseur, et selon qu'il perçoit ou non du bénéfice foncier.
- Le plafonnement des niches fiscales ne s'applique pas pour l'enveloppe éligible au déficit foncier
- Le plafond Pinel de 300 000 euros ne s'applique pas sur la part du budget allouée aux travaux éligibles au déficit foncier
- Le plafond de 5 500 €/m² de prix de revient maximum ne s'applique pas pour la part du budget allouée aux travaux éligibles au déficit foncier



SIMULATION EN DÉFICIT FONCIER

Acquisition lot 3, T1 de 22,80 mètres carrés

Prix du foncier	28 400 €
Frais du notaire	3 400 €
Travaux	105 600 €
Frais de garantie de prêt	1 300 €
Total à financer	137 400 €



SIMULATION EN DÉFICIT FONCIER

- Loyer de marché : 370 € par mois
- Situation fiscale de l'investisseur :
2 parts fiscales, TMI 41%, 10 000 euros de bénéfices fonciers existants

· Gain fiscal lié au déficit foncier :
Déduction de 105 600 € de travaux de restauration payés sur 3 ans soit :
- 3 fois 10 700 € appliqués sur le revenu global offrant 3 X 4 387 € de gain fiscal
- 73 500 € de déficit fonciers reportables pendant 10 ans sur les bénéfices fonciers existants soit 42 777 € de gain fiscal
(TMI 41% + 17,2% de prélèvements sociaux)

Gain fiscal total : 55 938 €

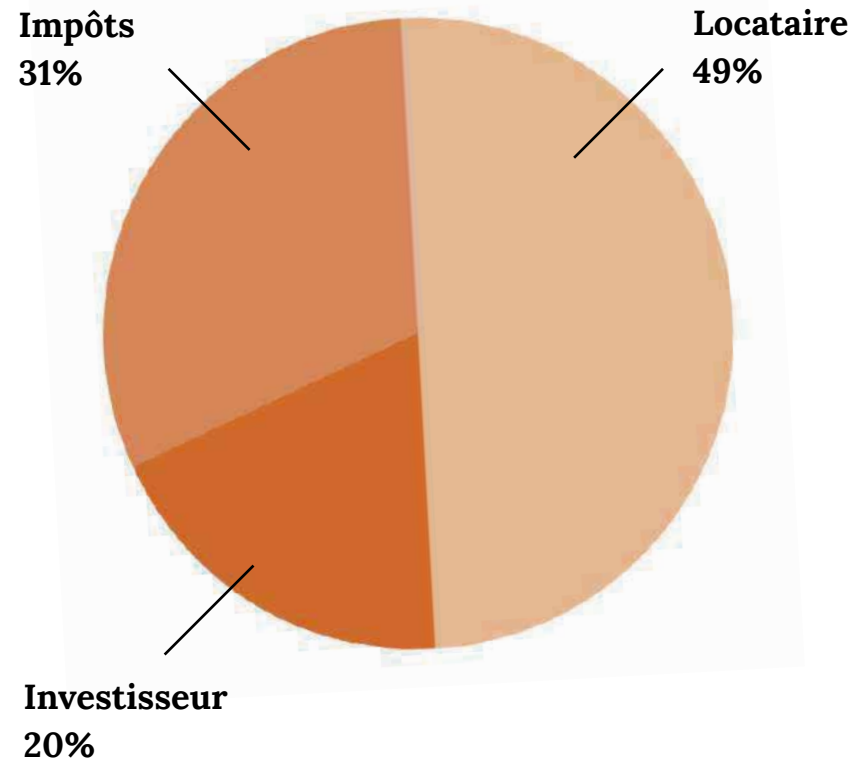
Remboursement mensuel de prêt pour 137 400 € empruntés sur 20 ans à un TEG de 1,8% : 682 €

Soit, pendant 12 ans :

RECETTES	CHARGES
Loyer mensuel : 370 €	Remboursement d'emprunt : 682 €
Economie d'impôt mensuelle : 388 €	Gestion/Syndic/taxe foncière : 74 € (environ 20% des loyers)
Total recettes mensuelle: 758 €	Total Charges : 756 €

Autofinancement

RÉSULTATS DE L'INVESTISSEMENT



SOURCES DE FINANCEMENT DE L'INVESTISSEMENT

Récapitulatif sur 20 ans

- **Loyers encaissés :**
88 800 €
- **Gain fiscal :**
55 938 €
- **Total recettes :**
144 738 €
- **Remboursements de l'emprunt :**
163 680 €
- **Gestion/syndic/taxe foncière :**
17 760 €
- **Total Charges :**
181 440 €

Epargne investie : 36 702 €,
soit 153 € par mois en moyenne



SIMULATION EN PINEL OPTIMISÉ

Acquisition lot 9, T3 de 51,30 mètres carrés - réception prévisionnelle T4 2023

Prix du foncier	63 000 €
Frais du notaire	8 175 €
Travaux Pinel	151 200 €
Travaux Déficit foncier	64 800 €
Frais de garantie de prêt	2 900 €
Total à financer	290 075 €

- Loyer Pinel : 577 € par mois
- Situation fiscale de l'investisseur :
2 parts fiscales, TMI 41%, 10 000 euros de bénéfices fonciers existants

SIMULATION EN PINEL OPTIMISÉ AU DÉFICIT FONCIER

Avantage fiscal Pinel

Assiette de calcul Pinel

- Rappel du prix du foncier : 63 000 €
- Rappel des frais de notaire : 8 175 €
- Travaux : 151 200 €

Total base du calcul Pinel : 222 375 €

Montant de la réduction Pinel

Engagement de location	Taux de réduction	Total économie d'impôt	Soit annuellement
6 ans	12 %	26 685 €	4 447 €
9 ans	18 %	40 027 €	4 447 €
12 ans	21 %	46 698 €	4 447 € sur 9 ans, puis 2 223 € pendant 3 ans

Avantage fiscal Déficit foncier

Enveloppe Déficit foncier : 64 800 €

	2021	2022	2023	2024
Paiement travaux de réparation et d'entretien	25 920 €	19 440 €	19 440 €	0 €
Bénéfices fonciers neutralisés	10 000 €	10 000 €	10 000 €	5 220 €
Gain fiscal sur bénéfices fonciers(IR+PS)	5 058 €	5 058 €	5 058 €	3 038 €
Imputation sur le revenu global	10 700 €	9 440 €	9 440 €	0 €
Gain fiscal sur le revenu global (IR)	4 387 €	3 870 €	3 870 €	0 €
Gain fiscal total	10 207 €	9 690 €	9 690 €	3 038 €
Déficit foncier reportage sur 10 ans	5 220 €	5 220 €	5 220 €	0 €

Gain fiscal total grâce au déficit foncier : 32 635 €



SYNTHESE DES AVANTAGES FISCAUX

Dispositif fiscal	Gain fiscal total
Réduction liée au Pinel sur 9 ans	40 027 €
Réduction liée au Déficit foncier	32 625 €
Total de nos avantages fiscaux	72 652 € soit 25% de l'investissement total

COMPARAISON AVEC LES AUTRES DISPOSITIFS FISCAUX

Dispositif fiscal	Gain fiscal total
Pinel neuf 9 ans	52 213 €
Malraux 30%	64 800 €
Pinel optimisé 9 ans	72 652 €

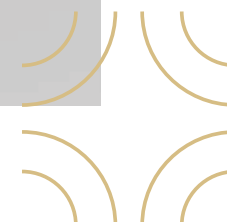
Comparatif établi sur la base :

- D'une acquisition de 290 075 € pour du Pinel neuf.
 - D'une acquisition de 65 000 € de foncier, 9075 € de frais et 216 000 € de travaux soit un total 290 075 € pour une opération Malraux.
- Avec un engagement de 9 ans de location dans chaque cas.



SECURISATION DU PROJET

Mozart
— INVESTISSEMENT —
Révélateur d'opportunités





GARANTIE FISCALE ET JURIDIQUE

LE CABINET RIVIÈRE AVOCATS & ASSOCIÉS

Dirigé par quatre avocats associés, le cabinet réunit des compétences hautement spécialisées en droit de l'immobilier.

Avec plus de **800 opérations** au cours des vingt dernières années et **une équipe de 40 personnes** – la plus grande équipe consacrée à cette activité en France – le cabinet a démontré un savoir-faire unique en matière d'opérations immobilières avec effet de levier fiscal.

La spécificité du cabinet est de proposer des solutions opérationnelles garanties, grâce notamment, à des missions de « maîtrise d'oeuvre juridique » allant bien au-delà de la formulation de conseils.

Le cabinet est également recherché pour son engagement comme « **co-développeur** » de l'activité de ses clients. La clientèle du cabinet est constituée de professionnels de l'immobilier (promoteurs, SCPI, aménageurs, marchands de biens), investisseurs (privés et institutionnels) et collectivités territoriales.

DÉPARTEMENT « OPÉRATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE »

Le département concentre **l'essence des savoir-faire du cabinet**. Depuis 1998, le cabinet a développé une expertise hautement qualifiée d'accompagnement des opérations immobilières qui a bénéficié à plus de 800 programmes d'envergure.

C'est à ce titre que Vianney Rivière contribue activement à l'évolution de la législation fiscale immobilière et a notamment participé :

- À la rédaction d'amendements aux lois Malraux et Monuments Historiques,
- À des groupes de travail sur les niches fiscales organisés par la Direction de la législation fiscale
- À une commission de contrôle budgétaire menée par le Sénat pour la loi de finances pour 2016,
- Depuis 2003, Vianney Rivière assiste chaque année des membres des commissions des finances des deux assemblées au sujet des aspects de fiscalité immobilière de la loi de finances.

Le cabinet est structuré en **cinq départements** :

- **Opérations immobilières**
- **Urbanisme**
- **Contentieux fiscal immobilier**
- **Ingénierie patrimoniale**
- **Droit civil immobilier**



MISSIONS DU CABINET

VALIDATION DU RÉGIME FISCAL APPLICABLE À VOTRE PROJET

- Éligibilité du projet au régime fiscal « Déficit foncier »
- Éligibilité du projet au régime fiscal « Pinel optimisé au déficit foncier »
- Éligibilité des travaux au taux de TVA réduit

ACCOMPAGNEMENT DE VOTRE PROJET

- Mise en place et suivi de la structure ad hoc pour mener votre projet de restauration dans le respect des conditions légales
- Contrôle, d'un point de vue fiscal, de fonctionnement du compte de l'ASL tenu par un administrateur de biens
- Suivi des prescriptions d'urbanisme et autorisation de travaux
- Contrôle d'un point de vue fiscal des pièces écrites inhérentes aux travaux

ASSISTANCE FISCALE DE VOTRE PROJET

- La compilation et l'archivage
- La mise à disposition des documents nécessaires à vos déclarations fiscales
- L'assistance en cas de demande d'informations de l'administration fiscale et procédure fiscale, jusqu'au Conseil d'État.

Objectif : vous assurer du bénéfice de l'avantage fiscal recherché.



GARANTIES DE L'ENTREPRISE GÉNÉRALE

LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT (ART. 1792.6 DU CODE CIVIL)

Tous les dommages, défauts et malfaçons, quels qu'ils soient (défaut de peinture, porte qui coince, toiture qui fuit, problème de plomberie ou d'électricité...), constatés lors de la livraison ou durant l'année qui suit, sont couverts par cette garantie.

L'entreprise est légalement tenue de réparer ces dommages. Pour actionner cette garantie, il suffit que les dommages constatés à la livraison soient signifiés sur le procès-verbal de réception (les réserves). Les défauts apparaissant durant l'année devront être signifiés à l'Entreprise par lettre recommandée avec accusé de réception (AR).

LA GARANTIE DES ÉQUIPEMENTS (ART. 1792.3 DU CODE CIVIL)

Egalement appelée Garantie biennale, elle concerne les équipements qui peuvent être démontés sans modifier le gros œuvre (chaudière, robinetterie, volets roulants par exemple). Durant deux ans, ils sont garantis par l'artisan. En cas de défaillance, informez l'entrepreneur par lettre recommandée avec AR. Il devra les réparer ou de les remplacer.

LA GARANTIE DÉCENNALE (ART. 1792, 1792.2 ET 2270 DU CODE CIVIL)

Les malfaçons qui apparaissent dans les dix ans, empêchant l'utilisation normale du logement, sont couvertes par cette garantie. Ce sera le cas notamment des dommages compromettant la solidité du bâtiment (affaissement d'un mur, effondrement de la charpente par exemple) ou rendant la construction impropre à sa destination (la toiture qui fuit). Les équipements indissociables du gros œuvre (rupture d'une canalisation encastrée dans un mur) sont aussi concernés. Sitôt le sinistre apparu, prévenez votre assureur dommages-ouvrage par lettre recommandée avec AR. Vous pourrez ainsi percevoir rapidement les indemnités nécessaires pour faire les réparations.

LA GARANTIE PRIX FERME ET DÉFINITIF

Le marché de travaux conclu avec le Promoteur Immobilier est forfaitaire, ferme et définitif. Ce qui implique qu'il ne peut y avoir de variation des prix, même en cas de variation des indices ou de travaux supplémentaires nécessaires au bon déroulement du chantier.



LES ASSURANCES

LA GARANTIE FINANCIÈRE D'ACHÈVEMENT

La garantie financière d'achèvement apparaît dans le Code de la Construction et de l'Habitation à l'article 261-1 et les suivants. Elle donne à l'investisseur la certitude qu'en cas de défaillance du Promoteur Immobilier ou du Maître d'Ouvrage, le financement de l'achèvement des travaux est garanti par une compagnie d'assurances.

L'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

L'assurance dommage-ouvrage permet en cas de sinistre de procéder aux remboursements ou à l'exécution de toutes les réparations faisant l'objet de la garantie décennale, sans attendre qu'intervienne une décision de justice. L'assureur se charge ensuite de faire un recours contre le ou les constructeurs responsables.

Les risques couverts par l'assurance sont :

Les vices et malfaçons qui menacent la solidité de la construction et les désordres qui remettent en cause la destination de l'ouvrage (par exemple, affaissement de plancher, effondrement de la toiture, fissures importantes des murs...).

Les dommages affectant la solidité des éléments d'équipement indissociables de l'ouvrage c'est-à-dire ceux dont la dépose, le démontage ou le remplacement ne peut s'effectuer sans abîmer ou enlever une partie de l'ouvrage qui lui sert de support (par exemple, le chauffage central).

ASSURANCE TOUS RISQUES CHANTIER

Les garanties couvrent les dommages matériels occasionnés sur le chantier à tout ce qui est destiné à faire parti intégrante de l'ouvrage définitif. En cas de sinistre, l'indemnisation intervient sans recherche préalable de responsabilité de la part des assureurs.