

bluehabitat



**LE SPÉCIALISTE
EN INVESTISSEMENTS
IMMOBILIERS**

Le spécialiste du conseil en investissements immobiliers

Spécialiste depuis 25 ans de la construction de programmes immobiliers innovants, **blue**habitat a déjà réalisé plus de 2.000 logements.

Dans tous les programmes **blue**habitat, nous intégrons par principe les attentes des clients les plus exigeants qu'ils soient habitants propriétaires ou investisseurs. Nous mettons un point d'honneur à personnaliser chaque bien.

Votre investissement est fait pour durer. Nous ne sélectionnons que des matériaux de qualité et nous ne travaillons qu'avec des professionnels expérimentés dans le respect des normes RT 2012 et de l'environnement.

**Nous travaillons pour
votre futur !**



Devenez propriétaire avec vos impôts !

Vous payez de 2.000€ à 6.000€ d'impôt sur le revenu et vous souhaitez...

- ▶ Réduire ou ne pas payer d'impôt sur le revenu.
- ▶ Vous constituer un patrimoine immobilier à travers l'acquisition de biens neufs, économes en énergie et bien situés.
- ▶ Disposer d'un complément de revenus stables et sécurisés pour votre retraite.

Alors la **loi Pinel** vous concerne !

Vous payez de 6.000 € à 120.000 € d'impôt sur le revenu et vous cherchez à...

- ▶ Réduire rapidement et fortement votre impôt sur le revenu.
- ▶ Défiscaliser au-delà des plafonds des niches fiscales (salaires, BNC...).
- ▶ Vous constituer ou compléter un patrimoine immobilier avec un bien idéalement situé, dans le cœur historique de l'une des villes de France identifiée "secteur sauvegardé".

Alors la **loi Malraux** est pour vous !

Vous désirez investir dans l'immobilier à moindre coût et...

- ▶ Profiter d'un taux de TVA réduit à 5,5 %.
- ▶ Bénéficier d'une exonération de taxe foncière.
- ▶ Obtenir un crédit au taux indexé sur celui du Livret A.

Alors le **Prêt Locatif Social**
est fait pour vous !

Vous avez un patrimoine immobilier à transmettre et vous cherchez à...

- ▶ Réduire les coûts de succession.
- ▶ Léguer en douceur votre patrimoine en percevant des revenus.
- ▶ Profiter des abattements en vigueur.

Alors le **Démembrement** est fait pour vous !

Vous voulez optimiser votre fiscalité tout en investissant dans un bien à rénover et...

- ▶ Profiter des coûts des travaux pour défiscaliser.
- ▶ Etaler la réduction sur plusieurs années fiscales.
- ▶ Bénéficier d'un dispositif qui n'entre pas dans le périmètre des niches fiscales classiques.

Alors le **Déficit Foncier** est fait pour vous !



Loi Pinel*

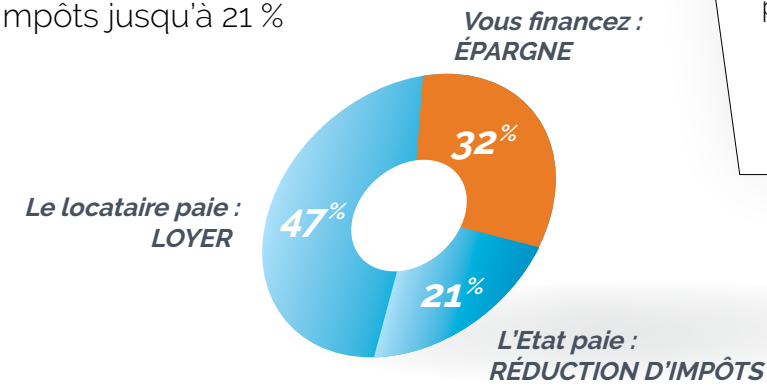
Transformez vos impôts en patrimoine et déduisez jusqu'à 63.000 € de vos impôts.

Pour l'acquisition d'un logement neuf éligible à la loi Pinel et destiné à la location, l'investisseur déduit de ses impôts jusqu'à 21 % du prix du logement.

Comment réduire vos impôts ?

3 options :

- ▶ 12 % sur 6 ans (2 % x 6),
- ▶ 18 % sur 9 ans (2 % x 9),
- ▶ 21 % sur 12 ans (2 % x 9 + 1 % x 3).



Les avantages ?

- ▶ Par exemple, pour 200.000 € d'investissement, déduction de 4.000 € par an pendant 9 ans.

Déficit Foncier*

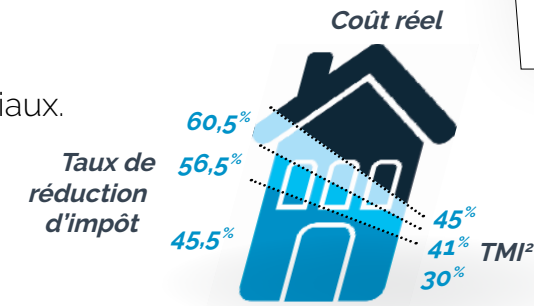
Déduisez de vos revenus fonciers vos dépenses de travaux.

Le déficit foncier est un dispositif qui permet de déduire des revenus locatifs les diverses charges liées aux biens loués. Relevant du droit commun, il n'entre pas dans le cadre des niches fiscales.

Le propriétaire d'un bien immobilier mis en location est en déficit foncier lorsque les charges annuelles⁽¹⁾ sont supérieures aux revenus fonciers. Il peut alors déduire ce déficit de ses autres revenus (Revenu Global) dans la limite de 10.700 € par an. Si le déficit est supérieur à 10.700 € il est possible de reporter sur les revenus fonciers des années suivantes. A noter : les charges liées aux intérêts d'emprunt ne peuvent être imputées que sur les revenus fonciers (et pas sur le revenu global).

Comment réduire vos impôts ?

- ▶ L'économie d'impôt est proportionnelle à la TMI⁽²⁾ et jusqu'à 60,5 % de déduction sur les prélèvements sociaux.
- ▶ Aucune imputation sur vos niches fiscales.



Les avantages ?

- ▶ Si vous effectuez par exemple des travaux à la hauteur de 20.000 € sur un bien qui vous rapporte 6.000 € de revenus locatifs par an, vous avez donc un déficit foncier de 14.000 €. Si vous payez globalement 4.500 € d'impôts, vous ne payerez pas d'impôts cette année-là et vous aurez un reliquat de 9.500 € qui seront imputables de vos revenus fonciers les années suivantes.

⁽¹⁾ Charges annuelles : travaux d'entretien et de réparation, frais de gestion, impôts, intérêts d'emprunt, assurances.)
⁽²⁾ TMI : Tranche Marginale d'Imposition

Devenez propriétaire avec vos impôts !

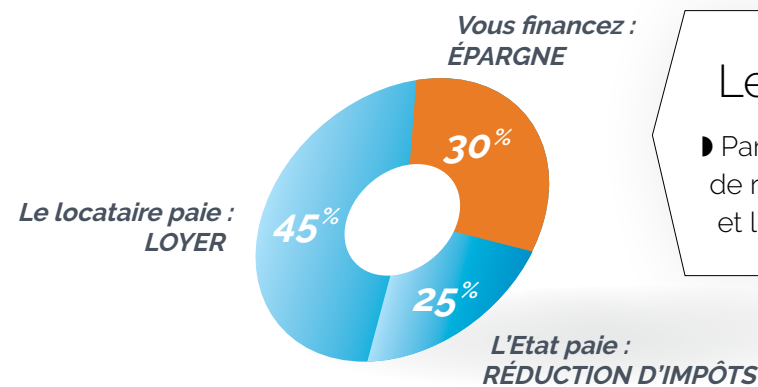
Loi Malraux*

Réduisez vos impôts en imputant une partie de vos dépenses de rénovation.

Le dispositif fiscal dit loi Malraux peut se résumer de la manière suivante : les propriétaires d'un immeuble situé dans un secteur éligible à cette loi peuvent imputer un pourcentage des dépenses et travaux réalisés en réduction d'impôt.

Comment réduire vos impôts ?

- ▶ Bien situé dans une zone en secteur sauvegardé
- ▶ Pour un maximum de 400.000€ de travaux sur 4 ans
- ▶ Déduction de 30 % du montant des dépenses
- ▶ Hors plafonnement des niches fiscales



Les avantages ?

- ▶ Par exemple, pour 100.000 € de travaux, 30.000 € de réduction d'impôt une fois l'opération Malraux terminée et l'engagement de location de neuf ans respecté.

Transmettez votre patrimoine en douceur

Démembrement*

Déduisez l'imposition et les droits de mutation lors d'une donation ou d'une succession.

Le démembrement de propriété s'utilise pour transmettre en douceur un bien lors d'une donation ou d'une succession car il permet de réduire l'imposition sur la succession ainsi que les droits de mutation (suivant l'âge du donateur).

On parle de démembrement d'un bien immobilier lorsque l'on divise la propriété entre deux parties : 1 l'usufruitier (c'est lui qui garde le droit d'utiliser le bien et d'en percevoir les éventuels revenus) et 2 le nu-propiétaire (le bien lui appartient).

Comment réduire vos impôts ?

- ▶ Réduire les droits de succession et de donations de votre patrimoine
- ▶ Profitez des abattements de 10 % à 90 % de la valeur du bien



Les avantages ?

- ▶ Par exemple, Madame X, âgée de 68 ans, propriétaire d'une maison évaluée à 200.000 €, donne la nue-propriété à sa fille. La valeur de la nue-propriété représente 60 % du prix total, soit 120.000 €. Après application de l'abattement de 100.000 € (s'il s'agit de la première donation que Madame X consent à sa fille), les droits de donation sont calculés sur 20.000 € et s'élèvent à 2.194 €.
- ▶ Sans cette donation, au décès de sa mère, sa fille aurait dû acquitter les droits de succession sur sa valeur en pleine propriété. Compte tenu de l'abattement de 100.000 €, ils auraient été calculés sur 100.000 €, pour s'élever à 18.194 €.
- ▶ La donation de la nue-propriété a donc permis d'économiser 16.000 € d'impôt.



Les avantages ?

- Exemple pour un bien acheté au prix de 200.000 €, dont TVA à 20 %. Avec le PLS vous bénéficiez :
- ▶ de la TVA à 5,5 % et vous ne payez que 175.000 €,
 - ▶ d'un taux d'emprunt attractif,
 - ▶ de l'exonération de la taxe foncière pendant toute la durée de votre prêt.

*Chacun de ces dispositifs nécessite une étude personnalisée.

Obtenez une étude gratuite personnalisée
03 87 32 12 32
www.blue-habitat.com

Exemples de conseils en investissements immobiliers à Metz & Thionville

1 Quartier Sansonnet Les Jardins sous les Vignes

LOI
PINEL
ÉLIGIBLE

DÉMEM-
BREMENT
ÉLIGIBLE

PRÊT
LOCATIF
SOCIAL
ÉLIGIBLE

2 Hyper-centre Résidence Saint-Marcel

LOI
MALRAUX
ÉLIGIBLE

3 Hyper-centre Résidence Taison

LOI
MALRAUX
ÉLIGIBLE

4 Quartier Impérial Résidence Henry Bloch

DÉMEM-
BREMENT
ÉLIGIBLE

LOI
PINEL
ÉLIGIBLE

7 Yutz, Les Uzènes L'Artizane

LOI
PINEL
ÉLIGIBLE

PRÊT
LOCATIF
SOCIAL
ÉLIGIBLE

DÉMEM-
BREMENT
ÉLIGIBLE

6 Chieulles Le Clos du Colombier

LOI
PINEL
ÉLIGIBLE

5 Queuleu Les Hauts de la Seille

LOI
PINEL
ÉLIGIBLE

PRÊT
LOCATIF
SOCIAL
ÉLIGIBLE

