

Investissez en toute sérénité

**5 bonnes raisons**  
Capitalisation  
Retraite complémentaire  
Réduction d'impôt  
Protection de la famille  
Patrimoine immobilier



Lois de défiscalisation

*Le chef d'orchestre idéal*  
4 pôles de compétences

RÉSIDENCE PRINCIPALE

DÉFISCALISATION

GESTION/TRANSACTION

PROMOTION

*Notre engagement au quotidien est de vous aider dans votre choix et de vous accompagner dans toutes vos démarches jusqu'à la livraison... Et bien plus longtemps encore !*



le gîte d'étape et le séjour thématique. Ce type d'habitat dépend des chambres, d'agriculture, touristes, deux réseaux cohabitent. Les gîtes de France tenus par des ruraux ou des néo-ruraux qui trouvent là, un complément de revenus, dynamisent le terroir, et font connaître un patrimoine autant architectural que gastronomique. Le réseau « bienvenue à la ferme » est exclusivement de la compétence des agriculteurs. Les conditions de salubrité sont identiques à celles d'un logement en ville. Une centrale de réservation gère l'ensemble des formalités. Cette formule de placements n'est pas encore très développée, mais il se crée en moyenne 2000 gîtes par an.

Les meubles de tourisme sont classés, si le propriétaire en fait la démarche, de une à cinq étoiles. Les revenus tirés de la location saisonnière sont imposables au titre des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC).

## Acheter dans un immeuble classé

Les propriétés d'immeubles historiques peuvent déduire les charges foncières :

- l'immeuble procure des recettes imposables (locations ou visites payantes) ; les charges foncières sont, en totalité imputables sur les revenus fonciers ;
- l'immeuble ne procure aucune recette, les charges foncières sont déductibles du revenu global du propriétaire ;
- l'immeuble procure des recettes et est occupé par le propriétaire, seules les charges foncières provenant de la partie occupée sont imputables sur le revenu global, les autres sont déductibles du revenu foncier sans limitation de montant.

Par ailleurs, les droits de succession sont totalement exonérés.

Conditions à remplir : l'immeuble doit être classé « Monument Historique » ou inscrit à l'inventaire supplémentaire ou faire partie d'un ensemble classé par la fondation du patrimoine

## Les risques de l'investissement dans l'immobilier : la taxe sur les logements vacants

Loi d'orientation du 1<sup>er</sup> janvier 1999 votée dans le cadre de la lutte contre les exclusions. Une taxe sur les logements vacants a été créée pour inciter les propriétaires de logement laissés volontairement inoccupés à remettre ceux-ci sur le marché locatif.

## Quels logements sont concernés ?

- les logements (appartements ou maisons) habitables, inoccupés depuis 2 ans de façon consécutive pour lesquels le propriétaire n'a-

quitte pas la taxe d'habitation ;

- les logements situés dans une commune appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 200 000 habitants.

## Qui paie ? Combien ?

- le propriétaire, l'usufruitier ;
- le taux varie en fonction de la durée d'inoccupation du logement ;
- si le logement est revendu entre temps, un nouveau décompte est opéré à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année qui suit la vente ;
- si des travaux sont nécessaires pour que le logement soit habitable pour sa mise en location, un dégrèvement est possible ;
- Si le logement est vacant parce qu'il est appelé à être démolit ou à faire l'objet de travaux (GPV...), le propriétaire peut aussi demander un dégrèvement.

## Notre sélection

**GRUPE ATLANT INVEST ...** 16, Avenue de Mulhouse - 17000 LA ROCHELLE ☎ 05 46 30 50 20 - E-mail : [contact@atlant-invest.fr](mailto:contact@atlant-invest.fr) Site Internet : [www.atlant-invest.fr](http://www.atlant-invest.fr)

Le GROUPE ATLANT INVEST est vraiment incontournable sur le plan local et régional depuis plusieurs décennies. Chez Atlant Invest la défiscalisation immobilière, c'est une affaire de famille professionnelle ! Marc Guallarano travaille entouré de son fils, son gendre, sa compagne, sa belle-fille mais aussi par d'autres talents reconnus par la clientèle.

Tous œuvrent chaque jour à proposer aux particuliers soucieux de leur avenir, d'investir dans « l'immobilier à but locatif » ou d'acheter leur résidence principale. Conseils très pointus et accompagnement de chacun de ses clients, sont les caractéristiques essentielles du groupe. En relation permanente avec quelques promoteurs nationaux mais surtout régionaux, Atlant Invest sélectionne les meilleurs produits immobiliers du marché pour maîtriser l'accompagnement et satisfaire ses clients à réaliser une excellente opération, qu'elle soit financière, fiscale ou « coup de cœur ». Atlant Immobilier, agence immobilière dirigée par Virginie Guallarano-Monagne, vient compléter l'offre d'Atlant Invest dans la recherche et la gestion des locataires, sans oublier les transactions du quotidien.

Les conseils personnalisés s'appuient sur quatre raisons essentielles pour investir dans « l'immobilier à but locatif et locatif » : la Défisicalisation, la préparation de la retraite (à travers la constitution de revenus fonciers exonérés d'impôt), la capitalisation rentable et enfin la protection de la famille avec l'assurance de laisser un actif à ses proches. Alors, Rencontrons-nous en toute simplicité ...