



**GUIDE
DE L'IMMOBILIER
NEUF**

SOMMAIRE

LE CABINET LCP PARTNERS	3
LES MOTIVATIONS DE L'INVESTISSEUR	
Se constituer un patrimoine	4
Payer moins d'impôts	5
Préparer sa retraite	6
LE MARCHE DE L'IMMOBILIER	9
LES AVANTAGES DE L'IMMOBILIER NEUF	10
LE DISPOSITIF PINEL	11
LE DISPOSITIF LMNP CENSI-BOUVARD	12
LE DISPOSITIF LMNP AMORTISSABLE	12

QUI SOMMES-NOUS ?

LCP Partners réunit des conseillers en gestion de patrimoine dans un but unique : **vous délivrer une expertise et des conseils pertinents et optimums pour la gestion de votre patrimoine.**

Le Cabinet LCP Partners est titulaire des **garanties que la réglementation en vigueur impose pour l'exercice du métier de conseiller en gestion de patrimoine** : registre de l'Orias (courtage en assurance), conseils en investissements financiers, démarchage bancaire et financier, carte d'agent immobilier, garantie financière, responsabilité civile professionnelle ...



VOUS APPORTER DES SOLUTIONS À FORTE VALEUR AJOUTÉE

Gestion privée, investissements financier et immobilier, défiscalisation, préparation retraite... LCP Partners vous accompagne afin de **créer, valoriser et sécuriser votre patrimoine. C'est en toute objectivité que nous définissons avec vous les stratégies d'investissements les mieux adaptées à vos besoins, vos objectifs et cela en toute confidentialité.**

Nous vous accompagnons dans l'élaboration de votre stratégie patrimoniale en réalisant **un audit gratuit et personnalisé.**

LES MOTIVATIONS DE L'INVESTISSEUR

SE CONSTITUER UN PATRIMOINE : LA PIERRE, UNE VALEUR SURE

La pierre permet de se constituer un patrimoine durable, contrairement aux produits d'épargne et produits financiers qui peuvent subir des fluctuations.

44% des français investissent dans l'immobilier pour se constituer un patrimoine. *Source : CFF*

L'investissement immobilier locatif est un investissement sûr et pérenne qui vous permet de faire fructifier votre capital dans le temps.

DEUX RAISONS PEUVENT MOTIVER CE CHOIX :

- ✓ Se constituer un capital revente à terme
- ✓ Transmettre à ses enfants

VOTRE LOCATAIRE FINANCE VOTRE INVESTISSEMENT

C'est un placement en partie financé par le locataire, et que vous pouvez vous constituer à votre rythme par le financement à crédit.

L'investissement locatif est un placement pour l'avenir dont vous pourrez tirer profit aujourd'hui en bénéficiant d'avantages fiscaux.

L'investissement immobilier est le seul actif patrimonial pour lequel vous pouvez avoir recours à l'emprunt. En effet, pour tout autre placement, il faut immédiatement disposer de liquidités. Ainsi, il est possible de se constituer un patrimoine sans apport, ou en ne mobilisant qu'une faible partie du montant de l'acquisition.

Un besoin constant depuis plus de 10 ans

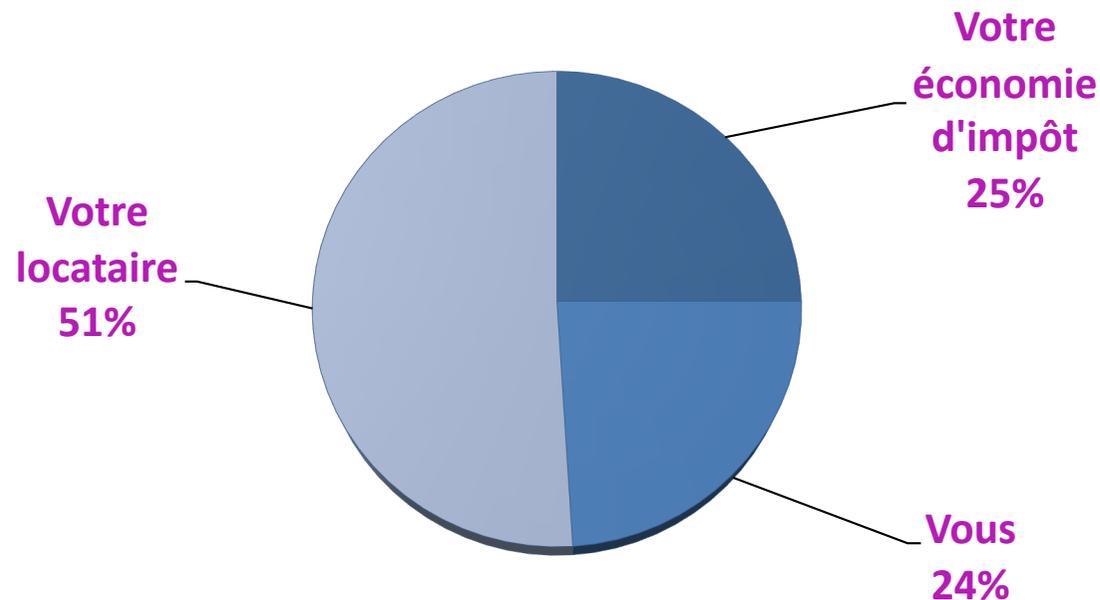
11,37 millions de résidences principales sont des locations

39,8% des ménages français sont locataires

Source : INSEE 2016



**VOTRE ACHAT
QUASIMENT
AUTOFINANCE ?
C'EST POSSIBLE !**



PAYER MOINS D'IMPOTS: UNE FISCALITE PESANTE

La fiscalité de plus en plus lourde pousse à rechercher des conditions juridiques et fiscales pour réduire ses impôts.

65% des investisseurs évoquent comme raison principale la volonté de réduire leurs impôts. *Source : IFOP*
Avoir recours aux dispositifs fiscaux de l'immobilier neuf permet de réduire de façon probante l'imposition, tout en contribuant à l'économie nationale.

HALTE AUX IDEES REÇUES !

Les dispositifs permettant de réduire ses impôts ne sont pas réservés aux contribuables les plus aisés. Réduire ses impôts, en toute légalité, est accessible à tous les contribuables imposables. Une étude personnalisée et approfondie permet de trouver la solution correspondant aux besoins de chacun.

LA SOLUTION : DEFISCALISER

- > L'investissement locatif reste aujourd'hui le placement privilégié des français pour sa performance.
- > Les mesures mises en place par le gouvernement permettent aux investisseurs de financer leur bien en partie grâce aux réductions d'impôts.
- > Le montant et la composition de l'imposition déterminent la fiscalité qui sera la plus avantageuse.

PREPARER SA RETRAITE

Préparer votre retraite en protégeant vos proches, avoir des projets pour vos enfants, améliorer votre confort de vie ou même rêver de vivre ailleurs...

70% des français pensent préparer leur retraite via l'investissement immobilier. *Source : IFOP pour Boursorama*

LE SYSTEME DES RETRAITES : UNE SITUATION PREOCCUPANTE

Le financement des retraites

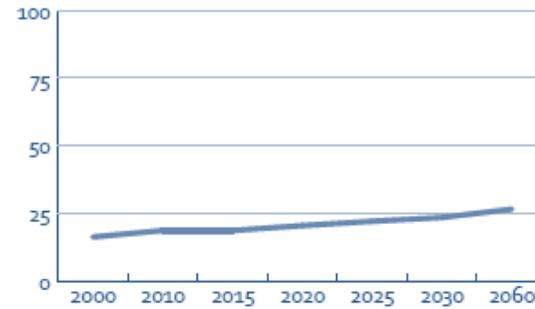


Source : INSEE



LA RETRAITE CA SE PREPARE

Part des + de 65 ans dans la population
en %

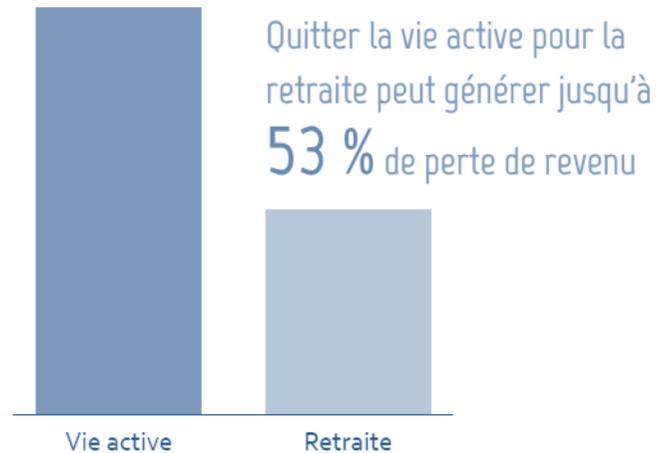


Source : INSEE

Pour être prêt le moment venu, la retraite devrait se préparer dès la première activité professionnelle. Pourtant, même si les français se disent sensibles, **rare sont ceux qui font la démarche d'investir** pour anticiper leur perte de revenus.

1/3 des français **ne connaissent pas le montant** de la pension qu'ils vont percevoir.

UNE BAISSSE DE REVENU À ANTICIPER



Source : IPSOS



LA SOLUTION DE L'IMMOBILIER

Dans un contexte où le durcissement des différentes réformes des régimes de retraite et la démographie sont peu favorables à préserver votre qualité de vie, mieux vaut anticiper. L'immobilier, valeur refuge, est le **placement privilégié pour mieux préparer sa retraite.**

Acheter un logement permet de :

- ✓ Percevoir à terme des revenus réguliers grâce aux revenus locatifs,
- ✓ Revendre le bien et recevoir une enveloppe financière pour votre retraite.

LE MARCHE DE L'IMMOBILIER

LE MANQUE DE LOGEMENT

On estime aujourd'hui à **800 000**, le nombre de personnes en manque de logement. (Source : Fondation Abbé Pierre)

NOUVEAUX MODES DE VIE

- Accroissement de l'espérance de vie,
- Multiplication du nombre de séparations,
- Augmentation du nombre de familles monoparentales.

Le nombre de ménages devrait augmenter de **64% d'ici 2030** Source : INSEE

UN DESEQUILIBRE ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE

- > **Une demande de logements neufs en croissance constante** (évaluée entre 330 000 et 360 000 logements, par an, jusqu'en 2020),
- > **Un retard cumulé de constructions de logements neufs**, chaque année, depuis plus de 20 ans,
- > **Des milliers de logements vacants qui ne correspondent pas aux besoins des français** (inadaptés aux personnes âgées, à la taille des ménages).

+ **De 22%** des français ont du mal à trouver un logement

Quelques raisons invoquées :

Mauvaise qualité
des biens

14%

Inadéquation
offre/lieu

24%

Source : sondage IFOP janvier 2014



LES AVANTAGES DE L'IMMOBILIER NEUF

1. L'immobilier valeur refuge et pérenne

L'immobilier reste sur le long terme **une valeur sûre et pérenne** loin des turbulences cycliques des marchés financiers.

2. Un Logement aux dernières normes de construction : écologie, confort et qualité

Les normes **énergétiques**, avec des bâtiments plus économes en énergie

Les normes **handicap**, avec des accès plus larges

Les normes **incendie, inondation,...**

Des **matériaux de qualité** pour un meilleur confort de vie et d'entretien

3. Une plus grande lisibilité

En choisissant l'immobilier neuf, vous savez à l'avance que vous n'aurez **pas de travaux à effectuer** sur les parties privatives et communes avant de longues années (pas de ravalement, de réfection de toiture, ...).

4. Des Garanties sur Le Long terme appréciables

Les garanties de **parfait achèvement** et de **construction** (décennale, biennale) protègent votre acquisition.

5. Des frais de notaire réduits

Autour de **2,5%** pour l'acquisition d'un logement neuf au lieu d'environ 7,5% pour un logement ancien.

6. Des avantages fiscaux conséquents pour investir

En plus de percevoir des loyers, **économisez vos impôts** à hauteur de **21%** de l'acquisition en loi Pinel, **11%** en LMNP Censi-bouvard. **Percevez des loyers nets d'impôts** en LMNP.

LA LOI PINEL

Investissez dans l'immobilier locatif et bénéficiez d'une réduction d'impôt calculée sur le prix de revient plafonné à 300 000€, dans la limite de deux logements par an, pour les biens acquis jusqu'au 31/12/2021.

La réduction est accordée en fonction de la durée d'engagement de location:

- ❖ 12% sur 6 ans
- ❖ 18% sur 9 ans
- ❖ 21% sur 12 ans

Soit une réduction d'impôt totale maximum de 63 000 € !

Vous avez la possibilité de louer **votre bien à vos ascendants et/ou descendants** à condition qu'ils ne fassent pas partie de votre foyer fiscal.

La mixité d'occupation accédant/investisseur favorise la qualité d'entretien de votre investissement.

ENGAGEMENTS

Pour bénéficier de cet avantage fiscal il suffit :

- > D'investir dans un bien immobilier neuf dans les zones où la demande locative est forte : zone A bis, A, B1. De plus ce bien doit être conforme au niveau de performance énergétique BBC 2005 ou RT 2012.
- > Respecter les plafonds des loyers, des ressources des locataires et de prix au m² de surface habitable, fixés par décret,
- > Confier votre bien à la location en tant que résidence principale du locataire pendant 6, 9 ou 12 ans,
- > Louer votre bien dans les 12 mois qui suivent l'achèvement des travaux ou l'acquisition du logement si elle est postérieure.

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte de l'avantage fiscal.



LMNP CENSI-BOUVARD

AVANTAGES

- > **Récupérer le montant de la TVA** sur votre acquisition.
- > **Bénéficier d'une réduction d'impôt de 11%** du prix de revient plafonné à 300 000 € par an et étalée sur 9 ans pour les biens acquis jusqu'au 31/12/2021.
- > Lorsque la réduction d'impôt excède l'impôt dû, **le solde peut être reporté dans la limite des 6 années suivantes.**
- > Ce dispositif est cumulable avec tous les autres dispositifs.

ENGAGEMENTS

Pour bénéficier de cet avantage fiscal, il suffit :

- > **D'investir dans un ou plusieurs biens immobiliers meublés, neufs ou réhabilités.** Ce bien immobilier est intégré dans une résidence de services (étudiants, séniors, EHPAD),
- > **De confier votre bien à la location pendant 9 ans.**

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte de l'avantage fiscal.

LMNP AMORTISSABLE

AVANTAGES

- > **Economiser le paiement de la TVA sur votre acquisition.**
- > Générer des **revenus locatifs non imposables** (pendant 20 à 30 ans) pour se constituer un **solide complément de retraite.** La non-imposition des loyers sur une longue période permet de réaliser indirectement une importante **économie d'impôt.**
- > Ce dispositif est cumulable avec tous les autres dispositifs.

ENGAGEMENTS

Pour bénéficier de cet avantage fiscal, il suffit :

- > **D'investir dans un bien immobilier meublé,**
- > **De confier votre bien à la location pendant 9 ans.**

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte de l'avantage fiscal.





**POUR PLUS DE RENSEIGNEMENTS SUR UNE FISCALITE OU
SUR UN PROGRAMME IMMOBILIER**

**CONTACTEZ-NOUS AU
03 80 41 51 24
office@lcp-partners.fr**

**RENDEZ-VOUS SUR
www.lcp-partners.fr**

SARL LCP Partners au capital de 10 000 € - RCS DIJON – SIREN 508 919 180 – SIRET 508 919 180 00010 – CODE APE 7022Z

Responsabilité Civile et Garantie financière RCP n° 127 128 672, MMA IARD Assurances Mutuelles, Société d'assurance mutuelle à cotisations fixes - RCS Le Mans 775 652 126 - et MMA IARD Société anonyme au capital de 537 052 368 € - RCS Le Mans 440 048 882 - ayant toutes deux leurs sièges sociaux : 14 Boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 Le Mans CEDEX 9

Intermédiaire en assurances, catégorie courtier, enregistré à l'ORIAS sous le n° 09046561, www.orias.fr, montant de la garantie RCP 1 500 000 €, montant de la garantie financière 115 000 €

Conseil en investissements financiers (CIF) proposant des prestations de conseil non-indépendant au sens de l'article 325-4 du Règlement général de l'AMF, enregistré à l'ORIAS sous le n° 09 046 561, www.orias.fr, référencé sous le n° E002324 par l'Anacofi CIF, association agréée par l'AMF, montant de la garantie RCP 600 000 €

Intermédiaire en transactions immobilières : Carte Professionnelle CPI 2102 2018 000 024 318 enregistrée à la CCI de Côte d'Or, carte portant la mention détention de fonds, montant de la garantie RCP 600 000 €, montant de la garantie financière 110 000 €

Tel : 03.80.41.51.24 – info@lcp-partners.fr – www.lcp-partners.fr