

Les Échos

de
Morvan & Edgar Quinet

FONDÉ EN 1933

Printemps
2014

A Vendre



Notre partenaire bancaire vous informe.

Marc Cheynet de Beaupré
Directeur Commercial de
BRED Banque Privée



L'investissement dans l'immobilier demeure, en France, un vecteur appréciable de plus-values à long terme, d'économie d'impôts et de revenus complémentaires, sous réserve d'être soigneusement adapté à chaque situation particulière du propriétaire. Voici deux exemples d'optimisation de son investissement

1. Acheter un bien immobilier avec démembrement temporaire de propriété

Une personne imposable, assujettie à l'ISF, désireuse de valoriser son patrimoine et de limiter l'impact fiscal de son acquisition pourra – si la configuration globale de ses avoirs l'y prédispose – acheter un bien locatif en démembrement temporaire de propriété. Concrètement, cela consiste à acquérir un bien dont la pleine propriété sera répartie entre deux détenteurs : nue-propriété, d'une part, droit d'usage – ou usufruit – d'autre part.

L'investisseur y trouvera nombre d'avantages : un prix d'acquisition décoté de 40 à 50 %, une garantie financière d'achèvement de la construction de l'immeuble consentie par un opérateur choisi, une absence d'ISF (seul l'usufruitier en étant redevable), le non-assujettissement aux impôts fonciers et impôts sur le revenu (ces derniers étant perçus par le preneur à bail), une garantie de bail de 15 à 22 ans ainsi qu'une absence de risque locatif – la gestion du bien étant confiée à un bailleur institutionnel délivrant la garantie de bail et prenant contractuellement à sa charge les dépenses de rénovation et d'entretien.

Au terme du contrat, l'acquéreur de la nue-propriété recouvrera la pleine propriété de son immeuble et pourra en disposer à son gré, par exemple le céder en bénéficiant d'une décote substantielle d'impôt de plus-value, voire d'une exonération totale si le bail a duré 22 ans au moins.

2. Opter pour le statut de loueur en meublé professionnel

Un chef d'entreprise qui cède son outil de travail avant d'atteindre l'âge de liquider ses droits à la retraite est confronté, entre autres difficultés, à l'absence de couverture sociale ainsi qu'à une éventuelle baisse de ses revenus. Si l'analyse de son patrimoine le rend possible, son conseiller peut l'inciter à opter pour le régime du loueur en meublé professionnel.

Pour cela, il faut que le bien acquis soit meublé, confié en gestion locative et que les revenus qu'il génère représentent un seuil minimum de 23.000 € annuel. Ces revenus doivent par ailleurs constituer un montant supérieur à ses autres revenus professionnels. Enfin, le régime du loueur en meublé professionnel suppose qu'un membre du foyer fiscal soit inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés.

En contrepartie, il présente une série d'avantages : couverture sociale du foyer, régime privilégié relatif à la transmission, à la plus-value et à l'ISF, économie de TVA sur le prix d'acquisition, diminution de l'impôt sur le revenu.

Ici, une fois encore, le contexte familial et financier, les objectifs à moyen et long termes seront préalablement définis. De surcroît, la bonne fin de l'investissement suppose une sélection rigoureuse de la qualité des intervenants : établissement bancaire délivrant la garantie financière d'achèvement (GFA) et, le cas échéant, finançant l'investissement ; preneur à bail redevable, dès réception du bien, du loyer contractuellement défini par un bail commercial d'une durée minimale de 9 ans, etc. Il conviendra enfin de s'assurer que le contrat prévoit la revalorisation périodique du loyer.

Comme à l'accoutumée, lors d'un investissement immobilier – de même qu'à l'égard de tout autre support –, la conscience professionnelle des experts, la sélection du bien, celle du régime fiscal conditionnent le succès : il est déterminant de les choisir avec discernement.



4 PIÈCES

COURBEVOIE

Courbevoie entre la gare de Bécon les Bruyères et le métro du Pont de Levallois dans un immeuble récent très bien entretenu un appartement de 4 pièces principales comprenant : une entrée, un séjour donnant sur le balcon, une cuisine, trois chambres avec balcon, une salle de bains, wc, salle d'eau et de nombreux rangements. Une cave en sous sol un box double en sous sol - vue dégagée sur verdure - travaux à prévoir.

610 000 € *

Classe d'énergie : D---> 212,8 kWh



4 PIÈCES

COURBEVOIE

Courbevoie front de Seine dans immeuble de standing appartement au dernier étage offrant une vue panoramique sur Paris et ses monuments comprenant entrée, séjour donnant sur une terrasse de 35 m² plein ciel, grande cuisine indépendante, 3 chambres, salle de bains, salle d'eau, nombreux rangements, box parking et cave en sous-sol.

770 000 € *

Classe d'énergie : NC



6 PIÈCES

Exceptionnel Paris 7^{ème}

Vaneau "Paris 7 - Rive Gauche", Réalisation COGEDIM, au calme vue exceptionnelle sur très beaux jardins, Appartement neuf (jamais habité) 238 m² exposé ouest, comprenant réception 100 m², cuisine équipée, 3 chambres, 1 salle de bains, 2 salle d'eau, balcons, box double et grande cave

Exclusivité

Contact : Olivier Morvan

Les Échos

de
Morvan & Edgar Quinet

AGENCE IMMOBILIÈRE DEPUIS 1933

Nos petites annonces

A Vendre...



COLOMBES

Quartier pavillonnaire proche de la gare et du stade, immeuble 1930 avec digicode, 2 pièces traversant au 2^{ème} étage, offrant entrée, cuisine, séjour, chambre avec salle d'eau wc - idéal investissement

121 000 € *

Classe d'énergie : NC



COURBEVOIE

Proche centre charras ses commerces et aménagements sportifs dans immeuble récent de 1990 vrai 3 pièces offrant entrée séjour avec balcon cuisine 2 chambres salle de bains wc cave et parking en sous sol - libre le 20 juillet 2014

410 000 € *

Classe d'énergie : NC



BÉCON-LES-BRUYÈRES

Gare de Bécon les Bruyères proche tous commerces - dans bel immeuble ancien bien entretenu au 5^{ème} et dernier étage sans ascenseur, 2 pièces offrant entrée, séjour, chambre avec salle de bains et wc, cuisine indépendante et cave en sous-sol

186 000 € *

Classe d'énergie : E ---> 237,21 kWh



ASNIÈRES-SUR-SEINE

Gare de Bécon les Bruyères dans bel immeuble récent de standing, beau 2 pièces tout confort au 2^{ème} et dernier étage offrant entrée, séjour donnant sur une terrasse de 15 m², cuisine, salle de bains, chambre avec placards, wc, calme et verdure, cave et box en sous-sol

295 000 € *

Classe d'énergie : G ---> 631 kWh



PARIS 17

Résidence SERVICES pour personnes âgées à Paris porte Maillot, beau 3 pièces refait à neuf avec vue dégagée, 3 pièces principales, cuisine, salle de bains, offrant l'agrément de grands salons confortables avec bar, salle de bridge, bibliothèque une salle de télévision service infirmier, restaurant, salle de sport, jardin et terrasses fleuries, cave en sous-sol

472 000 € *

Classe d'énergie : NC



COURBEVOIE

Quartier Europe, dans immeuble récent local d'activités de 160 m² en sous sol avec accès livraison, sanitaires, idéal archivage

185 000 € *

Classe d'énergie : NC

(*) Prix net hors frais notariés, d'enregistrement et de publicité foncière.

A Louer...



COLOMBES

Dans un immeuble ancien au 4^{ème} étage un appartement de 2 pièces comprenant : entrée, séjour, 1 chambre, cuisine, salle de bains, wc. Chauffage collectif.

Libre de suite.

Loyer : 760,00 € C.C.

Classe d'énergie : NC



COURBEVOIE-BÉCON

Imm. de standing charmant studio 25 m² avec terrasse privative et jardin privatif comprenant une entrée avec cuisine US pièce principale salle d'eau, chauffage collectif parking et cave au s/s.

Loyer mensuel C.C. : 750,00 €

Classe d'énergie : D ---> 91 kWh



LA GARENNE COLOMBES

Proche Marché. Immeuble ancien, au 2^{ème} étage, un appartement 2 pièces refait à neuf comprenant: Entrée, séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bains, wc. Disponible de suite.

Loyer mensuel C.C. : 810,00 €

Classe d'énergie : E ---> 243,81 kWh



ASNIÈRES-SUR-SEINE

Les Grésillons. Rue Olympe de Gouges Dans un immeuble neuf, au 4^{ème} étage avec ascenseur, très bel appartement 3 pièces comprenant: Entrée, séjour, 2 chambres, cuisine aménagée, salle de bains, wc. Parking en sous-sol.

Disponible de suite.

Loyer : 1 380,00 € C.C.

Classe d'énergie : D ---> 162 kWh



BOIS COLOMBES

Proximité Gare, dans un immeuble récent, appartement de 86 m² au 2^{ème} étage, comprenant entrée, séjour, 3 chambres, cuisine indépendante, salle de bains, salle d'eau, 2 wc. Balcon. Parking Double en sous-sol.

Disponible au 01/06/2014.

Loyer mensuel C.C. : 1 750,00 €

Classe d'énergie : C ---> 97 kWh



SAINT CLOUD

Boulevard de la République. Idéalement situé, à proximité des commerces et transports, immeuble récent de standing construit en 2011. Au 1^{er} étage avec ascenseur, bel appartement familial comprenant: Entrée, séjour 33m², 3 chambres dont une suite parentale avec salle d'eau et wc, salle de bains indépendante, cuisine indépendante équipée avec sa buanderie, wc indépendants.

Loyer mensuel C.C. : 2 790,00 €

Classe d'énergie : C ---> 132 kWh

Vous aussi vous envisagez de vendre ou de louer votre bien ?

Nous sommes à la recherche d'Appartements et Maisons pour répondre à la demande pressante de nos nombreux clients. Notre **équipe commerciale** peut vous apporter toute son expérience, son efficacité, sa rapidité d'intervention grâce à sa bonne connaissance du marché, la diversité de ses métiers et la souplesse de ses structures.

Contactez Sylvie Poirot - Elias Allame ou Mathieu Coge qui se tiennent à votre disposition au :

01 41 16 50 50

22 rue Edgar Quinet - 92400 Courbevoie - Face gare de Bécon-Les-Bruyères

Fax. : 01 41 16 50 91 - e-mail : contact.morvan@meqsa.fr

Les informations susceptibles d'être recueillies par notre société font l'objet d'un traitement informatique destiné à la réalisation d'opérations de négociations immobilières. Conformément à la loi "informatique et libertés" du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent. Si vous souhaitez exercer ce droit et obtenir communication des informations vous concernant, veuillez vous adresser à notre siège social dont les coordonnées sont indiquées ci-dessus. Pour ne plus recevoir de courriers électroniques de notre part, veuillez nous envoyer à l'adresse e-mail indiquée ci-dessus un message électronique mentionnant en objet "désabonnement".

www.meqsa.com

POUR VENDRE - POUR LOUER - POUR GÉRER - POUR VENDRE - POUR LOUER - POUR GÉRER - POUR VENDRE