

Pourquoi et comment intégrer un investissement immobilier pour un client imposable au titre des Bénéfices Fonciers ?

Patrice Puy, Didier Denis, Franck Autef



CONGRÈS
IFEC
Lyon
2023

Histoire & Patrimoine: Présentation générale



CONGRÈS
IFEC
Lyon
2023



Histoire & Patrimoine: Présentation Générale

- **LEADER DE LA RÉHABILITATION URBAINE**

Immeubles en cœur de villes ou bâtiments protégés au titre des Monuments Historiques.

- **PRÉSENCE SUR TOUT LE TERRITOIRE FRANÇAIS**

Redynamisation des cœurs de ville et mise en valeur du patrimoine historique.

- **RÉNOVATION D'IMMEUBLES ANCIENS ET RECONVERSION DE BÂTIMENTS DESAFFECTÉS**

Ré-écriture de l'histoire du bâtiment et transformation en logements.

- **UNE CHAÎNE INTÉGRÉE DE TOUS LES MÉTIERS**

De l'acquisition immobilière à la gestion locative de l'investissement.



Histoire & Patrimoine

- + de 180 salariés
- **350 M€** de collecte en 2022
- **921** logements commercialisés en 2022

- Sur les 10 dernières années Histoire & Patrimoine a livré
 - **4 000 lots**
 - **160 programmes**
 - Dans toute la France





Le maillage du territoire



- **30 années d'expertise**
au service de la protection du patrimoine urbain
- **180 collaborateurs présents sur toute la France,**
répartis sur 4 directions régionales
 - **PARIS – IDF**
 - **NORD –EST**
 - **OUEST**
 - **RHÔNES-ALPES / PACA**



Une marque du groupe Altarea

- **3,1 Mds€** de chiffre d'affaires
- 2000 salariés
- **1er développeur d'immobilier d'entreprise**
- 2ème promoteur résidentiel français
- **Leader des grands projets mixtes**
 - 15 grands projets mixtes en développement
- Un groupe présent sur l'ensemble des métiers de l'immobilier



Pourquoi et comment intégrer
un investissement immobilier
pour un client imposable
au titre des Bénéfices Fonciers ?



CONGRÈS
IFEC
Lyon
2023



1. Constat : Taxation des Bénéfices Fonciers

- Les Bénéfices Fonciers **sont taxés** dans la tranche d'imposition **+17,2% de charges sociales**.
- **C'est une taxation confiscatoire.**





2.Histoire & Patrimoine propose d'acquérir :

- **Un bien immobilier avec travaux.**
- **Cette acquisition permet une déduction intégrale :**
 - Des travaux (**Article 31 du CGI**)
 - De tous les intérêts des prêts
 - Des autres charges déductibles
 - **Des Bénéfices Fonciers taxables avec possibilité d'un report sur 10 ans**





3. Etude de Cas

- Imaginons un couple marié avec 2 enfants

3 parts
Revenu : 100 000€ (30%)
Bénéfices Fonciers : 20 000€ (30% + 17,2%)
Impôts estimés : 19 800€
+ Prélèvements sociaux : 3 440€
Total : 23 240€





Potentialité Déficit

<u>2023</u> : Revenu Global	10 700€	x 30% =	3 210€
Bénéfice Foncier	20 000€	x 47,2% =	9 440€
	<hr/>		<hr/>
	30 700€	————→	12 650€
<u>Idem 2024/2025</u>	61 400€	————→	25 300€
Sous-Total	<hr/>		<hr/>
	92 100€	————→	37 950€
<u>2026-2030 Report déficitaire possible</u>			
20 000€ x 5 = 100 000€		————→	47 200€
<hr/>			
Total Déficit = 192 100€		————→	85 150€



%	Foncier	Travaux	Total Investi
30/70	82 330€	+ 192 100€	= 274 430€
50/50	192 100€	+ 192 100€	= 384 200€
10/90	21 340€	+ 192 100€	= 213 440€

ECONOMIE D'IMPÔT :

85 150€



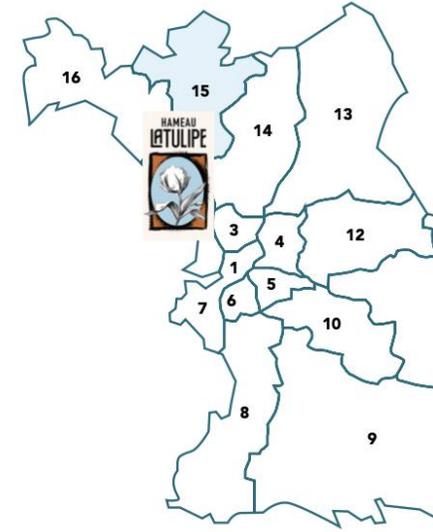
4. Transformation

- **D'un régime location nue vers un régime BIC**
- **Sous la forme du Loueur Meublé Non Professionnel (LMNP) : principales règles à respecter et conditions juridiques et fiscales**





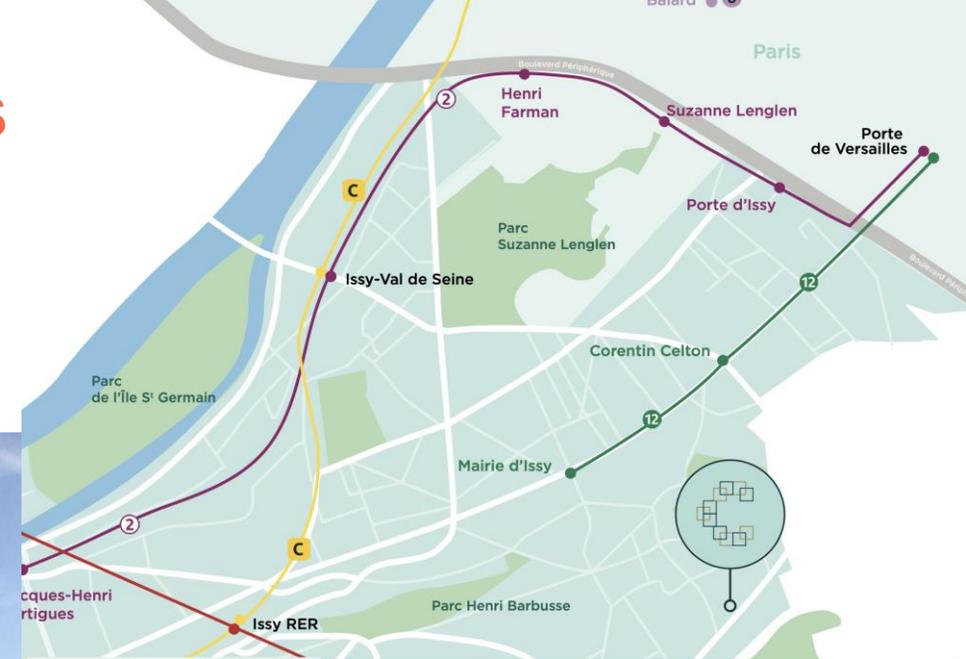
Marseille – Hameau la Tulipe



- Ratio Travaux : 95% Foncier : 5%
- Prix à partir de 214 000€
- 41 appartements



Issy-Les-Moulineaux – Carré des Arts



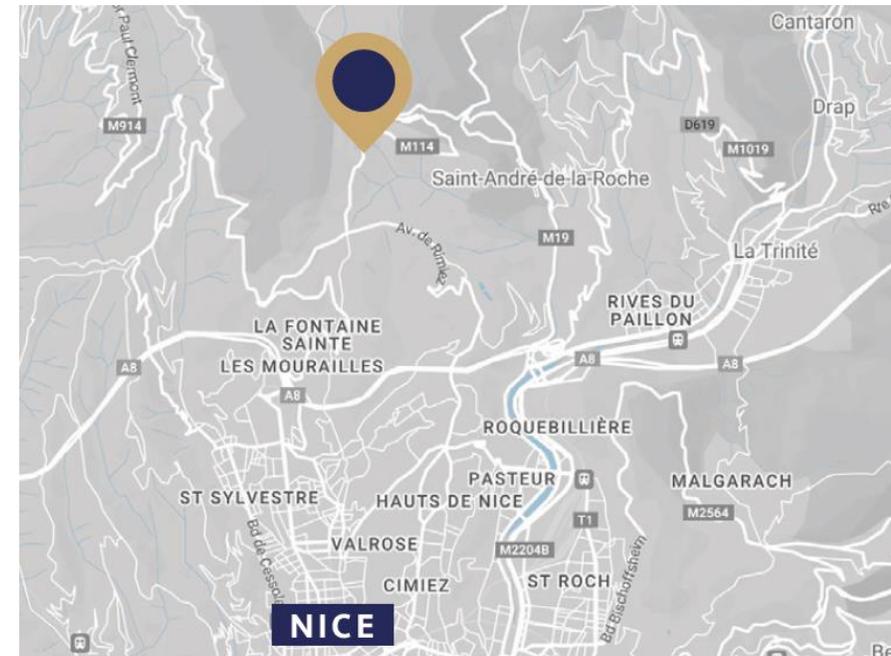
- Ratio Travaux : 54%
- Foncier : 46%
- Prix à partir de 359 200€
- 33 appartements



Nice/Falicon – Les Terrasses du Mont



- Ratio Travaux : 78% Foncier : 22%
- Prix à partir de 374 700€
- 18 appartements



Contacts

Patrice Puy

Directeur Général Adjoint

ppuy@hpre.fr

06 86 27 72 35

Didier Denis

Directeur Commercial Région Lyon / Auvergne / PACA

ddenis@hpre.fr

06 86 28 77 32

Sylvie Klein

Directrice Commerciale Région IDF

sklein@hpre.fr

06 74 96 98 30

Thierry Dal Santo

Directeur Commercial Région Nord / Est / Normandie

tdalsanto@hpre.fr

06 07 61 86 99

François Fréville

Directeur Commercial Région Ouest

ffreville@hpre.fr

06 71 32 42 54



CONGRÈS
IFEC
Lyon
2023