

Nous vous **accompagnons** de **A à Z** :



Agence **locale** avec plus de **90 ans d'expérience**



Conseils et **études** de défiscalisation.



Gestion de la **copropriété en tant que syndic**.



Gestion **locative**.

Les 3 premiers mois de gestion locative CIF offerts



Service transaction avec estimation gratuite.

Aucuns frais pour le vendeur :

Diagnostiques obligatoires et frais de mutation offerts*.



Des clients satisfaits



88 avis clients contrôlés sur
Opinion System
et 80% des clients nous
recommandent



www.groupecif.com - 02 40 99 40 90

Siège social et agence de Nantes
3, rue Basse Porte
44000 Nantes

Agence de Normandie
111, avenue Foch
CS 60122 - 76051 Le Havre Cedex
www.groupecif-normandie.com
02 35 22 17 50



Découvrez les **dispositifs**
pour **optimiser** votre
investissement



Loi Pinel - Prêt Locatif Social

* En cas de vente par le CIF et uniquement pour les mandats exclusifs. Crédits photos : Adobe Stock. Illustrations à caractère d'ambiance, libre interprétation de l'artiste, non contractuelle. Juillet 2022.



LOI PINEL

Défiscaliser avec la loi PINEL

Ce dispositif permet d'investir dans un bien immobilier tout en réduisant ses impôts.

AVANTAGES

- Réduction d'impôt sur le revenu **jusqu'à 21%** du coût total d'acquisition frais de notaire compris **répartis sur 6, 9 ou 12 ans**.
- **Possibilité de louer** à un ascendant ou un descendant (détaché du foyer fiscal de l'acquéreur).

CONDITIONS

- Acquisition d'un logement neuf (2 logements/an maximum pour un total d'investissement plafonné à 300 000 € et 5 500 € par m²).
- Obligation de louer le logement nu à usage d'habitation principale pendant 6, 9 ou 12 ans.
- Respect d'un plafond de loyer et de ressources du locataire.

Les avantages du dispositif PINEL baissent dès 2023.

Nous avons calculé quelques exemples pour que vous puissiez concrètement mesurer la baisse des avantages*.

| Montant de l'économie d'impôt en fonction du nombre d'années de location et l'année de signature chez le notaire pour un investissement de 300 000 € frais de notaire inclus | 2022 et PINEL +** en 2023 et 2024 | 2023 | 2024 |
|--|---|-------------------------|-------------------------|
| 6 ans | 12 % 36 000 € | 11 % 31 500 € | 9 % 27 000 € |
| 9 ans | 18 % 54 000 € | 15 % 45 000 € | 12 % 36 000 € |
| 12 ans | 21 % 63 000 € | 18 % 52 500 € | 14 % 42 000 € |

* Pour un programme respectant la RT2012. ** Opération en Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) ou avec un performance énergétique et environnementale supérieure à la réglementation. Le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. La loi Pinel est incluse dans le plafond des niches fiscales et ne peut dépasser le plafond global de 10.000 € par an.

PLS

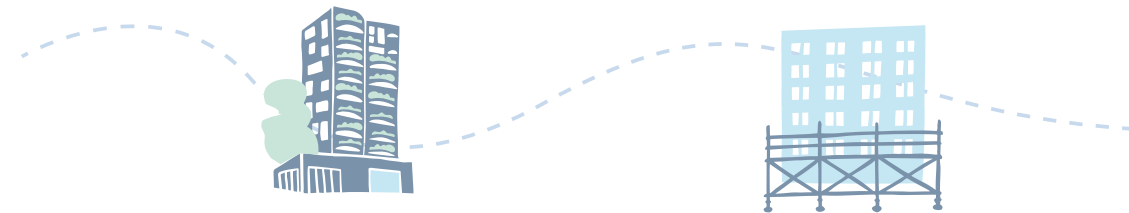
L'investissement locatif PLS

AVANTAGES

- Prix minoré **grâce à une TVA à 10 %**. **Financement attractif** indexé sur le taux du livret A avec un Prêt Locatif Social (PLS).
- **Abattement forfaitaire de 30 %** sur les loyers déclarés dans vos revenus.
- **Exonération de la taxe foncière** pendant la durée du prêt PLS.
- Possibilité de **percevoir directement l'APL** du locataire.

CONDITIONS

- Obtenir un agrément PLS par l'Etat. Nous nous chargeons d'effectuer cette démarche.
- Plus de 50 % du coût de l'opération doit être financé par un prêt PLS.
- Obligation de location nue à usage d'habitation principale pendant 15 ans.
- Respect d'un plafond de loyer et de ressources du locataire.



Avantages de la gestion locative CIF

- **Pas de frais d'agence** pour les locataires = relocation rapide
- Des **assurances** loyers impayés/vacance et carence locatives à **prix coûtant**
- Des **honoraires dès 6.5 % HT** des loyers quittancés ou 8,5% HT sans frais au changement de locataire déductibles de vos revenus
- Les 3 premiers mois de **gestion locative CIF offerts**
- **Une gestion de A à Z** : mise en location, gestion administrative, technique et financière

LOI
PINEL

Défiscaliser avec la loi PINEL

Ce dispositif permet d'investir dans un bien immobilier tout en réduisant ses impôts.



AVANTAGES

- Réduction d'impôt sur le revenu **jusqu'à 21%** en 2022 du coût total d'acquisition frais de notaire compris **répartis sur 6, 9 ou 12 ans**.
- **Possibilité de louer** à un ascendant ou un descendant (détaché du foyer fiscal de l'acquéreur).

CONDITIONS

- Acquisition d'un logement neuf (2 logements/an maximum pour un total d'investissement plafonné à 300 000 €).
- Obligation de louer le logement nu à usage d'habitation principale pendant 6, 9 ou 12 ans.
- Respect d'un plafond de loyer et de ressources du locataire.

La loi finance prévoit une baisse des avantages du dispositif PINEL en 2023.

Nous avons calculé quelques exemples pour que vous puissiez concrètement mesurer la baisse des avantages pour les 2 années à venir.

| EXEMPLES DE PROGRAMMES NEUFS actuellement en vente et éligibles loi PINEL sur Nantes | 2022 Économie d'impôts sur 12 ans : Jusqu'à 21% du coût total d'acquisition | 2023 Économie d'impôts sur 12 ans : Jusqu'à 17,50% du coût total d'acquisition | 2024 Économie d'impôts sur 12 ans : Jusqu'à 14% du coût total d'acquisition |
|--|--|---|--|
| T2 n°29 – INSPIRATION R+4 – 40,90 m ² + 11,50 m ² (loggia) 1 parking PRIX : 239 000 € + 5 430 € (notaire) | 51 330 € | 42 775 € | 34 220 € |
| T3 n°44 – PRELUDE R+3 – 62,41 m ² + 11,70 m ² (loggia) 1 parking PRIX : 284 000 € + 6 090 € (notaire) | 60 919 € | 50 766 € | 40 612 € |
| Investissement maxi PINEL PRIX : 300 000 € (y compris notaire) | 63 000 € | 52 500 € | 42 000 € |



Le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. La loi Pinel est incluse dans le plafond des niches fiscales et ne peut dépasser le plafond global de 10.000 € par an.

PLS

L'investissement locatif PLS

AVANTAGES

- Prix minoré **grâce à une TVA à 10%**. Financement attractif indexé sur le taux du livret A avec un Prêt Locatif Social (PLS).
- **Abattement forfaitaire de 30%** sur les loyers déclarés dans vos revenus.
- **Exonération de la taxe foncière** pendant la durée du prêt PLS.
- Possibilité de **percevoir directement l'APL** du locataire.

CONDITIONS

- Obtenir un agrément PLS par l'Etat. Nous nous chargeons d'effectuer cette démarche.
- Plus de 50% du coût de l'opération doit être financé par un prêt PLS.
- Obligation de location nue à usage d'habitation principale pendant 15 ans.
- Respect d'un plafond de loyer et de ressources du locataire.