



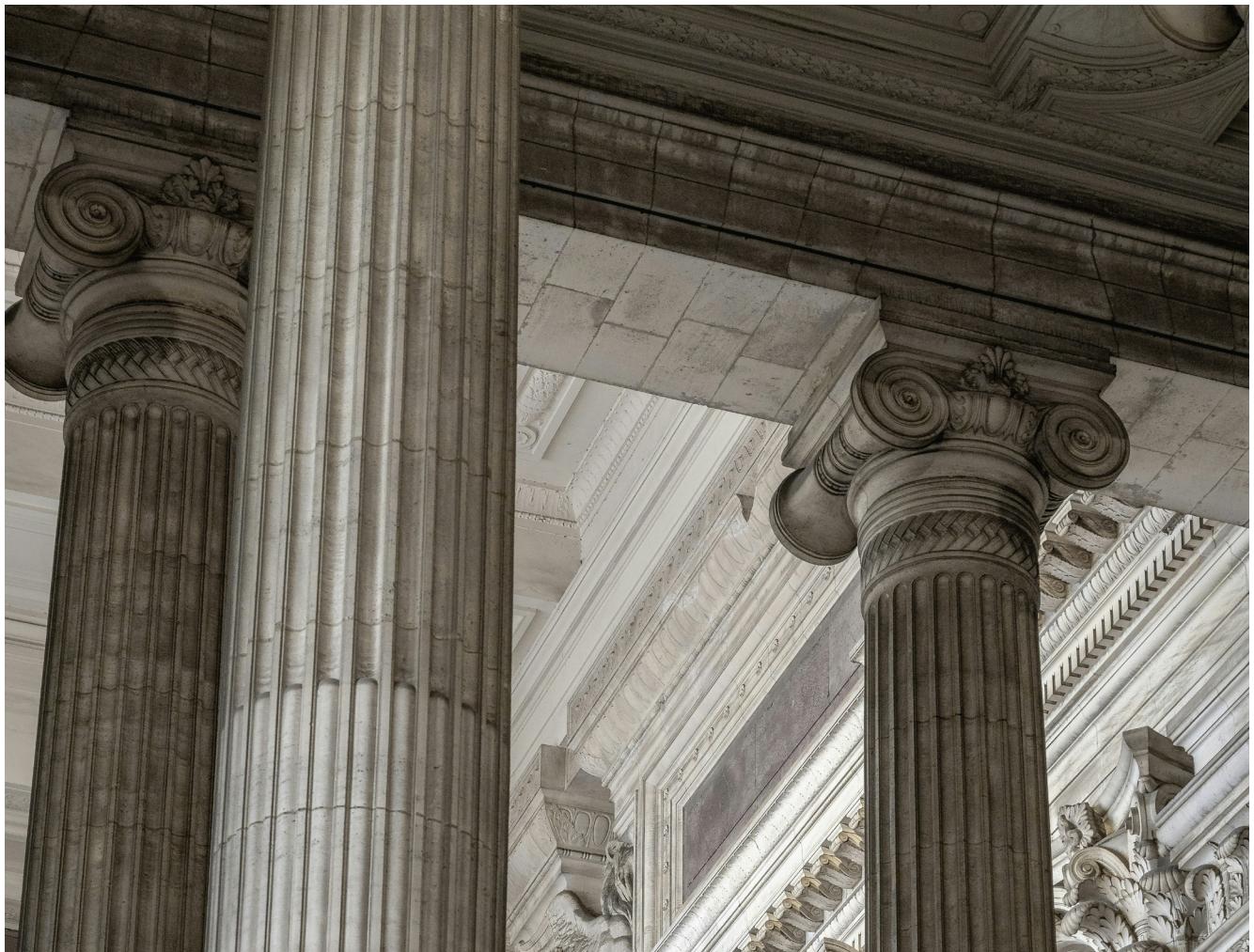
# FIDELIS PATRIMOINE

# FIDELIS PATRIMOINE

*Spécialiste de l'investissement*

**DÉFICIT FONCIER**

**TRANSFORMEZ VOS IMPÔTS EN PATRIMOINE IMMOBILIER**





# Qu'est-ce que le déficit foncier ?

## Le déficit foncier : un levier fiscal puissant pour l'investisseur immobilier

**LE DÉFICIT FONCIER** est un dispositif fiscal permettant aux propriétaires de biens loués nus de **RÉDUIRE LEUR IMPÔT SUR LE REVENU** en déduisant certaines charges et travaux de rénovation.

### Un principe simple

Lorsque les **CHARGES (TRAVAUX, TAXES, INTÉRÊTS D'EMPRUNT...)** **DÉPASSENT LES LOYERS PERÇUS**, le déficit généré peut être imputé sur le revenu imposable du foyer et sur les loyers d'autres biens.

### Un avantage fiscal immédiat

Jusqu'à **10 700 € PAR AN** peuvent être déduits du **REVENU GLOBAL**

L'excédent est reportable sur les **REVENUS FONCIERS PENDANT 10 ANS**

↪ **RÉSULTAT : UNE BAISSE IMMÉDIATE DE L'IMPÔT** sans plafonnement global des niches fiscales.

### Un outil de valorisation patrimoniale

Le déficit foncier permet de :

↪ **FINANCER DES TRAVAUX DE RÉNOVATION** avec l'aide de vos impôts  
↪ **AMÉLIORER LA QUALITÉ DU BIEN** et sa valeur  
↪ **OPTIMISER LA RENTABILITÉ NETTE** de l'investissement

### Pour qui ?

Ce dispositif s'adresse principalement aux **CONTRIBUABLES** souhaitant investir dans l'immobilier ancien et adopter une **STRATÉGIE PATRIMONIALE DURABLE**, et à ceux ayant déjà des revenus fonciers

### En résumé

↪ **RÉDUCTION D'IMPÔT**  
↪ **RÉNOVATION ET VALORISATION DU PATRIMOINE**  
↪ **REVENUS LOCATIFS OPTIMISÉS**

**LE DÉFICIT FONCIER EST UNE SOLUTION EFFICACE POUR PAYER MOINS D'IMPÔT TOUT EN CONSTRUISANT UN PATRIMOINE DE QUALITÉ.**

# Pourquoi investir en déficit foncier ?

**LE DÉFICIT FONCIER** est l'un des dispositifs fiscaux les plus efficaces et sécurisés pour réduire fortement son imposition tout en **VALORISANT UN PATRIMOINE IMMOBILIER ANCIEN**.

Il s'adresse en priorité aux investisseurs déjà imposés, notamment en revenus fonciers, ou à ceux souhaitant se créer un patrimoine immobilier non imposé.

## Un levier fiscal direct et puissant

1

Le déficit foncier permet de **DÉDUIRE JUSQU'À 10 700 € DU REVENU GLOBAL L'ANNÉE DES TRAVAUX**, hors plafonnement des niches fiscales.

Les travaux génèrent un déficit qui **RÉDUIT IMMÉDIATEMENT L'IMPÔT SUR LE REVENU**, et non uniquement la fiscalité immobilière.

2

## Idéal pour les propriétaires déjà taxés en revenus fonciers

Le déficit foncier permet de **GOMMER LES REVENUS FONCIERS EXISTANTS**, jusqu'à 10 ans, supprimant à la fois :

- ↪ **L'IMPÔT SUR LE REVENU,**
- ↪ **LES PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX.**

L'économie d'impôt cumulée peut atteindre **PLUSIEURS DIZAINES DE MILLIERS D'EUROS**

## Exemple :

**VOUS AVEZ**

**10.000 €** de revenus fonciers annuels :  
Impôt du : **4.720 €** par an,  
soit une économie d'impôt possible de **47.200 €**



# 3

## Un double avantage : fiscalité et patrimoine

### LES TRAVAUX FINANÇÉS :

- ↪ Augmentent **LA VALEUR DU BIEN**,
- ↪ Améliorent **SA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**,
- ↪ Sécurisent **SA LOCATION ET SA RENTABILITÉ**.

*On réduit ses impôts tout en créant de la valeur patrimoniale.*

# 4

## Une solution stable et sans contrainte

### DISPOSITIF ANCIEN ET ÉPROUVÉ, LE DÉFICIT FONCIER EST :

- ↪ **NON PLAFONNÉ** au titre des niches fiscales,
- ↪ **SIMPLE À METTRE EN ŒUVRE**,
- ↪ **FIABLE ET PÉRENNE** dans le temps. il convient particulièrement aux contribuables cherchant à se créer un patrimoine non imposé, ou aux contribuables ayant déjà des revenus locatifs.

# 5

## Une liberté totale d'investissement

### CONTRAIREMENT À D'AUTRES DISPOSITIFS :

- ↪ Aucune contrainte géographique,
- ↪ Aucune condition de ressources des locataires.
- ↪ Seule obligation : louer le bien pendant 3 ans après l'imputation du déficit sur le revenu global.

# 6

## Une réponse aux enjeux énergétiques

### LE DÉFICIT FONCIER EST UN OUTIL CLÉ POUR :

- ↪ Financer les rénovations énergétiques,
- ↪ Remettre les biens aux normes,
- ↪ Pérenniser les revenus locatifs.

## En résumé

- **RÉDUCTION D'IMPÔT** immédiate
- **HORS PLAFONNEMENT** des niches fiscales
- **FORTE VALORISATION DU PATRIMOINE**
- **LIBERTÉ LOCATIVE TOTALE**
- **SOLUTION IDÉALE POUR L'IMMOBILIER ANCIEN**

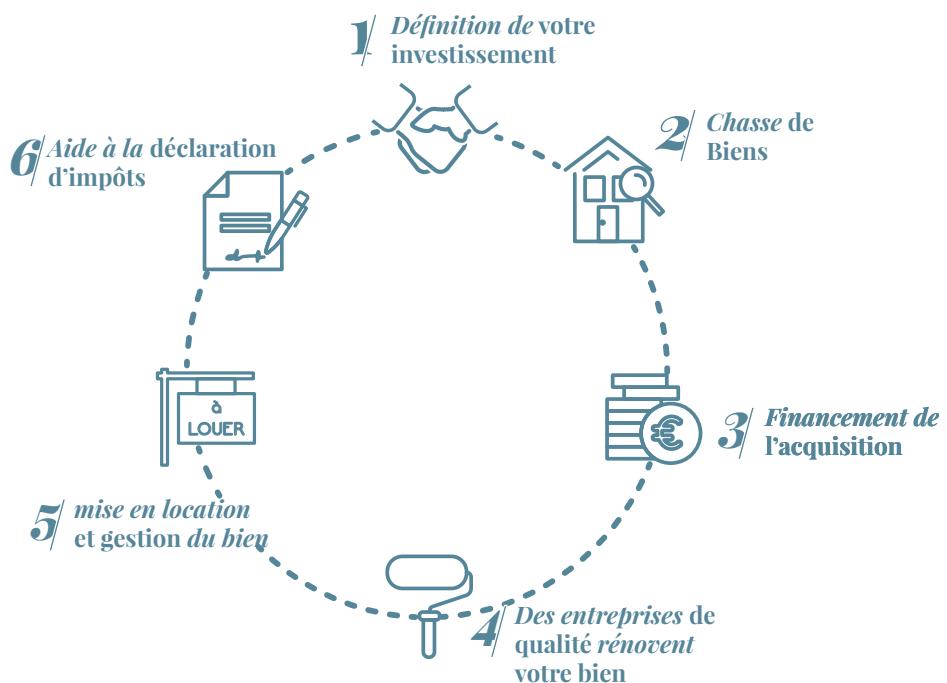
Le déficit foncier est aujourd'hui **L'UN DES MEILLEURS OUTILS POUR PAYER MOINS D'IMPÔT, RÉNOVER INTELLIGEMMENT ET CONSTRUIRE UN PATRIMOINE RENTABLE ET DURABLE.**

# *L'investissement*

## Déficit foncier avec FIDELIS

**FIDELIS SPÉCIALISTE DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER  
DANS L'ANCIEN AVEC 650 LOTS LIVRÉS DEPUIS 2017**

**Fidelis vous aide à réaliser votre  
Denormandie avec un service complet**



### AVANTAGES :

- ↪ **MEILLEUR RENTABILITÉ**
- ↪ **LIVRAISON RAPIDE : 6 MOIS DONC DÉFISCALISATION IMMÉDIATE**
- ↪ **GESTION LOCATIVE**



# Exemples d'investissement

EN DÉFICIT FONCIER

## Une maison

**225 000€**

**TOURCOING, RUE DAMPIÈRE**

Total à financer : **222 300€**

Prix : **90 000€**

Frais de notaire : **11 900€**

Travaux : **112 000€**

Ingénierie FIDELIS : **9 900€**

Frais de banque : **2 500€**

Réduction d'impôt : **3 210€ l'année des travaux**

Réduction d'impôts sur revenus fonciers existants : **28 320 €**

### Détail des flux sur 9 ans

Loyer moyen perçu sur 9 ans : **900 €**

+ réduction d'impôt sur loyers existant\* : **+ 236 €**

Mensualité prêt : **1 180 €**

Taxe foncière : **45 €**

Assurance P.N.O : **13 €**

Mise en location / état des lieux : **31 €**

Gestion locative : **65 €**

Assurance loyer impayé : **18 €**

Effort d'épargne mensuel moyen de : **216 €**

\*Hypothèse 6 000 € revenus fonciers et TMI à 30%

### Montage financier avec apport de 23 000€

Total à financer : **222 300€**

Apport : **23 000€**

A emprunter : **191 300€**

Mensualités estimées sur 20 ans : **1 180€**





# Une maison

**270 000€**

**CROIX, RUE DE L'AMIRAL COURBET**

## Montant à financer

Total à financer : **268.860 €**

Prix : **140 000€**

Frais de notaire : **11 900€**

Travaux : **95 000€**

Ingénierie FIDELIS : **11 760€**

Frais de banque : **2 500€**

Réduction d'impôt : **3 210€** l'année des travaux

Réduction d'impôts sur revenus fonciers existants : **28 320 €**

## Montage financier avec apport de **30 000€**

Total à financer : **268 860 €**

Apport : **30 000€**

A emprunter : **238 860 €**

Mensualités estimées sur 20 ans : **1 400 €**

## Détail des flux sur 9 ans

Loyer moyen perçu sur 9 ans : **1 050 €**

+ réduction d'impôt : **+ 251 €**

Mensualité prêt : **1 400 €**

Taxe foncière : **45 €**

Assurance P.N.O : **12 €**

Mise en location / état des lieux : **32 €**

Gestion locative : **75 €**

Assurance loyer impayé : **21 €**

Impôt sur le loyer : **27 €**

Effort d'épargne mensuel moyen de : **311 €**

# Les étapes de votre investissement

## Étape n° 1 : Gestion de votre offre d'achat par mail

- a** Réception de votre offre écrite par mail
- b** ↗ **FIDELIS** : Transmission de l'offre au vendeur.
- c** ↗ **FIDELIS** : Après accord sur le prix, envoi de votre état civil, descriptif et prix du bien au notaire.
- d** ↗ **FIDELIS** : Analyse et envoi d'une copie du projet de compromis.

## Étape n° 2 : Réception du devis des travaux

### VOTRE INTERLOCUTEUR FIDELIS DÉDIÉ

#### MISSIONS :

- a** ↗ Sélectionner l'entreprise partenaire en fonction de son agenda pour un démarrage des travaux après signature de l'acte
- b** ↗ Établissement du devis selon le cahier des charges **FIDELIS**
- c** ↗ Transmission du devis à l'établissement bancaire pour l'intégrer au besoin de financement

## Étape n° 3 : Signature du compromis de vente

- a** ↗ **vous** : Choix du notaire qui vous représente en complément du notaire vendeur.  
CHOIX N°1 - NOTAIRE PARTENAIRE FIDELIS;  
CHOIX N°2 - VOTRE PROPRE NOTAIRE
- b** ↗ Signature à distance ou procuration.
- c** ↗ Transmission du compromis à l'établissement bancaire pour lancer le dossier de prêt.

## Étape n° 4 : Signature de l'offre de prêt

- a** Vous êtes déjà en rapport avec votre banque et elle vous a fait une offre commerciale.
- b** Vous souhaitez une proposition de notre courtier bancaire partenaire :
  - ↗ **MISSIONS :**
    - Sélectionner les banques les plus compétitives du marché selon votre profil. - Négocier les meilleures conditions au meilleur taux.
    - Vous présenter la solution retenue la plus performante.
    - Suivre votre dossier jusqu'à la signature de l'offre de prêt finale.
  - ↗ **QUAND ?** Dès que votre dossier est complet.
  - ↗ **DÉLAI :** 7 à 15 jours pour recevoir un retour des banques.

## Étape n° 5 : Préparation du rdv de signature notaire

- a** Signature à distance ou dans votre ville. Ou Prendre RDV avec le notaire pour signature d'une procuration.
- b** VOTRE NOTAIRE OU NOTAIRE partenaire FIDELIS : envoi de l'Appel de fonds à la banque afin qu'elle puisse effectuer le virement au notaire du programme AVANT LA SIGNATURE DE L'ACTE.
  - ↳ **MISSIONS** : Fixer la date de signature notaire en fonction de vos disponibilités.
  - ↳ **QUAND** ? Dès réception de l'offre de prêt signée.
  - ↳ **DÉLAI** : selon la date de réception du projet d'acte notarial.

DÈS RECEPTION  
DES FONDS ET DE  
VOTRE PROCURATION  
EVENTUELLE

## Étape n° 6 : Signature de votre acte de vente

### REGULARISATION DE L'ACTE DE VENTE

et réception de l'attestation notariée qui fait foi avant réception du titre de propriété définitif.

(délai de 6 a 12 mois)

## Étape n° 7 : Lancement des travaux

- ↳ **SUIVI** régulier
- ↳ **ENVOI** de reporting avec photo
- ↳ **RÉCEPTION** du chantier terminé

## Étape n° 8 : Signature du mandat de gestion et mise en location

- ↳ **FIDELIS** envoi la signature électronique du mandat de gestion de votre bien
- ↳ Mise en location du bien par sélection rigoureuse du locataire assorti d'une garantie des loyers impayés

VOTRE INTERLOCUTEUR DÉDIÉ CHEZ  
FIDELIS :  
**Axelle Capy**

Directrice service gestion locative  
**06 39 67 89 76**  
**ACAPY@FIDELIS-PATRIMOINE.EU**



# Excellence *& sur mesure*



LILLE-INVESTISSEMENT-LOCATIF.COM

979 av. de la République,  
59700 Marcq-en-Baroeul

03 - 20 - 94 - 37 - 92