

Un référencement



Communiqué de presse

6 novembre 2019

Donner une deuxième vie à un investissement Pinel : Une offre innovante et un exemple concret à Calvi



« La Résidence Elisa » à Calvi (2B)



Une offre innovante dénommée Pinel² (prononcez Pinel au carré)

L'originalité réside dans sa proposition. D'emblée, deux opportunités fiscales sont adjointes : le Pinel durant la première phase de neuf ans, de mise en location en nu ; puis le basculement en un statut de loueur meublé.

Plusieurs constats ont présidé à la conception de cette formule. D'une part, les programmes Pinel n'échappent pas aux inconvénients habituels des sorties de défiscalisation et amputés de la réduction d'impôt sur le revenu, l'investissement devient moins performant.

D'autre part, la conjoncture est actuellement inflationniste sur le neuf. De ce fait la tentation classique de revendre aussitôt après la période de détention obligatoire se heurte à un principe de réalité. Au bout de neuf ans, le bien ne s'inscrit dans aucune catégorie : il est trop récent pour rejoindre les prix de l'ancien. Mais en même temps, il a perdu tous les avantages du neuf, notamment l'incitation fiscale.

D'où l'idée de donner au logement une deuxième vie fiscale, en organisant la bascule du nu vers le meublé. De plus, le propriétaire peut, s'il le souhaite, profiter de son bien entre deux périodes de locations saisonnières, par exemple.



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Kevin Lancien - 01 41 05 02 0221-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Selon la simulation réalisée par Cerenicimo sur un bien de type T2 de la résidence et sur une durée de 20 ans, l'économie d'impôt Pinel atteint les 49 416 € avec un taux de retour sur investissement de 6,30%. Soit un gain net estimé à 120 861 € avec un effort d'épargne mensuel moyen de 565 € (simulation complète ci-dessous).

L'adjonction de deux régimes fiscaux n'est pas à proprement parler une invention de Cerenicimo. Des particuliers ou des conseillers en gestion de patrimoine y avaient sûrement songé d'eux-mêmes. La nouveauté vient de l'offre qui est faite : de la proposer d'emblée à l'acquéreur, sur un type de programme bien sélectionné.

C'est là tout le savoir-faire de Cerenicimo, car le Pinel² ne fonctionnerait pas partout. C'est pourquoi le choix de la résidence Elisa ne doit rien au hasard. Il résulte des méthodes de sélection de la société leader de l'immobilier d'investissement.

De plus, une demande locative sur place est indispensable. Elle existe en l'occurrence à Calvi, sinon la ville ne serait pas éligible au Pinel. Ensuite, il faut un marché de la location saisonnière. La vocation touristique de la cité corse n'est plus à démontrer. Là encore Cerenicimo, via sa filiale Propertimo a la capacité à gérer le bien pendant toutes les phases de l'investissement. Enfin, il faut que l'endroit plaise à l'acquéreur s'il souhaite en profiter pour lui-même. Là aussi, les conditions sont remplies.



Illustrations non contractuelles

CERENICIMO en bref

Créée en 1995, Cerenicimo est aujourd'hui leader sur le marché de l'immobilier d'investissement. Depuis sa création, la société a commercialisé 53 700 logements répartis sur 745 résidences pour un volume de près de 8,3 milliards d'euros. Elle propose aux Professionnels du Patrimoine une gamme de supports d'investissement diversifiée et rigoureusement sélectionnée : immobilier géré (LMP-LMNP Censi Bouvard) et locatif résidentiel. En complément, Cerenicimo assure à ses partenaires, professionnels de la gestion patrimoniale, des formations, une assistance technique, fiscale et juridique et leur fournit des supports marketing et commerciaux.

Cerenicimo est une filiale du Groupe Consultim, qui compte un effectif total de 150 salariés.



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Kevin Lancien - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



Simulation



SITUATION FISCALE

TMI : 30 %

INVESTISSEMENT

Lot 20	T2 résidence Elisa à Calvi
Prix du bien immobilier	269 132 € TTC
Frais d'acte ⁽¹⁾	5 400 €
Frais de prêt ⁽¹⁾	3 900 €
Total investissement	278 432 € TTC
Financement	Emprunt 100 % à 20 ans au taux de 1,23 % avec ADI soit 1 mensualité de 1411 €
Mobilier	13 000 € TTC par apport personnel en 2030

EXPLOITATION EN PINEL

Loyer annuel en 2030 ⁽¹⁾	7 020 € TTC	9 ans
Charges courantes ⁽¹⁾	1 445 € annuel (honos de gestion et charges de copro non récupérables)	
Taxe foncière ⁽¹⁾	518 €	
Revalorisation loyers et charges ⁽¹⁾	1,50 % annuel	

10^{ème} année

EXPLOITATION LOCATION MEUBLÉE TOURISTIQUE

Loyer annuel en 2030 ⁽¹⁾	14 760 € TTC	11 ans
Charges courantes ⁽¹⁾	5 457 € annuel (honos de gestion, charges de copropriété non récupérables, CFE, taxe de séjour et frais comptabilité)	
Taxe foncière ⁽¹⁾	601 €	
Revalorisation loyers et charges ⁽¹⁾	1,50 % annuel	

Synthèse de la simulation Pinel 9 ans puis location meublée

Durée.....	20 ans
Économie d'impôt Pinel.....	49 416 €
TRI estimé ⁽²⁾	6,30 %
Gain net*.....	120 861 €
Effort d'épargne mensuel moyen.....	565 €

* Ensemble des recettes – ensemble des dépenses.

(1) Montant donné à titre estimatif susceptible d'évoluer à la hausse comme à la baisse. (2) Taux de Rendement Interne.



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Kevin Lancien - 01 41 05 02 0221-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



Exemple de simulation fourni à titre indicatif, sur la base de 18 semaines de location meublée, élaborée sur la base de la législation et des conditions du marché de l'immobilier et/ou de l'investissement locatif en vigueur au jour de son édition. Les critères retenus pour élaborer la présente simulation (législation, marché, situation financière et patrimoniale), dont le loyer retenu, sont susceptibles d'évolution dans le temps.

La présente simulation ne représente donc pas un engagement pour l'avenir mais seulement une hypothèse qui ne pourra se réaliser que dans le cas où les critères retenus resteraient inchangés.

Une étude personnalisée réalisée par un Professionnel du Patrimoine est nécessaire pour comprendre la portée et les risques de l'investissement. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et la situation personnelle et financière des acquéreurs potentiels étant susceptibles d'évolution, les informations présentes sur ce document ne sont données qu'à titre purement indicatif.

Le non-respect des engagements de location et de la durée minimale de mise en location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales PINEL.

CERENICIMO SAS au capital de 315 800 euros - 401 206 305 RCS de NANTES Activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce - Carte professionnelle n° CPI 4401 2016 000 004 106 délivrée par la CCI de Nantes-Saint-Nazaire Garantie financière QBE INSURANCE EUROPE LIMITED, 110 Esplanade du Général de Gaulle, Coeur Défense, Tour A,

92931 Paris La Défense CEDEX - Groupe CONSULTIM FINANCE SAS au capital de 2 064 446 euros.

Les informations, photographies ou visuels figurant dans ce document vous sont communiquées à titre d'information et n'ont pas valeur contractuelle - Illustrations et mobilier non contractuels. Crédits photos : GettyImages © - Octobre 2019



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Kevin Lancien - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>