



18, RUE DE PRONY - 75017 PARIS
TÉL. : 01 47 64 03 04 - FAX : 01 47 64 95 96

S.A. au capital de 40.500.020 €
R.C.S. PARIS B 330 434 531
www.buildinvest.com



SIRET 330 434 531 000 27
CODE APE 551A
contact@buildinvest.com

INVESTIR DANS LES BELLES PIERRES ?



Bayeux - Dieppe - Châtelleraut - Honfleur - Pont-Audemer - Senlis

Depuis près de 50 ans, Buildinvest est une référence majeure de l'immobilier de rénovation et de la défiscalisation immobilière. Le Groupe Buildinvest intervient sur tout type d'immobilier résidentiel et commercial en France au travers de dispositifs fiscaux tels que : Loi Malraux, Monuments Historiques, Déficit Foncier, statuts LMP et LMNP, etc.

PROTÉGER ET VALORISER VOTRE PATRIMOINE



Défiscalisations Immobilières - Gestion Locative

18, rue de Prony 75017 Paris
01 47 64 21 45 - immobilier@buildinvest.com

Retrouvez tous nos programmes sur
www.buildinvest.com



CHIFFRES CLES

- 1970 : Création de **Buildinvest**
- 2018 : Le Groupe fête ses 48 ans
- Salariés : 350 personnes
- Capital : 40 M€, détenu par notre Groupe Familial
- CA : 150 M€
- Résultat : 6 M€
- Nombre de logements rénovés : 7.000 pour environ 350.000 m²
- Nombre de logements commercialisés : Près de 40.000

L'ensemble des entités, gérant chacune leur activité est regroupée sous la dénomination de Groupe Buildinvest.



Buildinvest Transactions
Buildinvest Patrimoine





ACTIVITES DU GROUPE

Depuis près de 48 ans, le **Groupe Buildinvest** réalise pour les **investisseurs particuliers des CGPI** et les **institutionnels** des opérations immobilières et des produits immobiliers couvrant l'ensemble des marchés, intervenant ainsi dans de nombreux domaines attenants.

Hormis les métiers traditionnels de l'immobilier, la spécificité de **Buildinvest** est de proposer des investissements immobiliers associés aux avantages de la législation fiscale et aux incitations mises en place par les pouvoirs publics.

- Immobilier locatif ancien à rénover
 - Loi Malraux
 - Monuments Historiques
 - Déficit Foncier
 - Dom-Tom
- Immobilier locatif neuf / VEFA
 - Loi Pinel
- Murs commerciaux
- Hôtels, Résidences de tourisme et d'affaires
 - Statuts loueur en meublé : LMNP & LMP

LA LOI MALRAUX

Rouen - Place du vieux Marché



Rouen - Place du vieux Marché



LA LOI MALRAUX

Quels bénéficiaires ?

Avec qui et pour quel immeuble ?

- Tout contribuable domicilié en France qui acquiert un logement à restaurer dans :
 - **Immeuble ancien situé dans un site patrimonial remarquable (SPR)** qui correspond aux anciens secteurs sauvegardés, ZPPAUP ou AVAP
 - **Immeuble ancien situé dans un quartier ancien dégradé (QAD)** à condition que la **restauration soit déclarée d'utilité publique**
 - **Immeuble ancien situé dans un quartier dégradé** dit «NPNRU»

Quel travaux ?

- Les travaux ensuite réalisés doivent aboutir à la **restauration complète de l'immeuble** et la qualité du bâti est **suivi par un Architecte des Bâtiments de France**.

Pour qui ?

- Le **logement doit ensuite être loué nu** à usage d'habitation principale dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement des travaux **pendant 9 ans**.

LA LOI MALRAUX

Quels avantages fiscaux ?

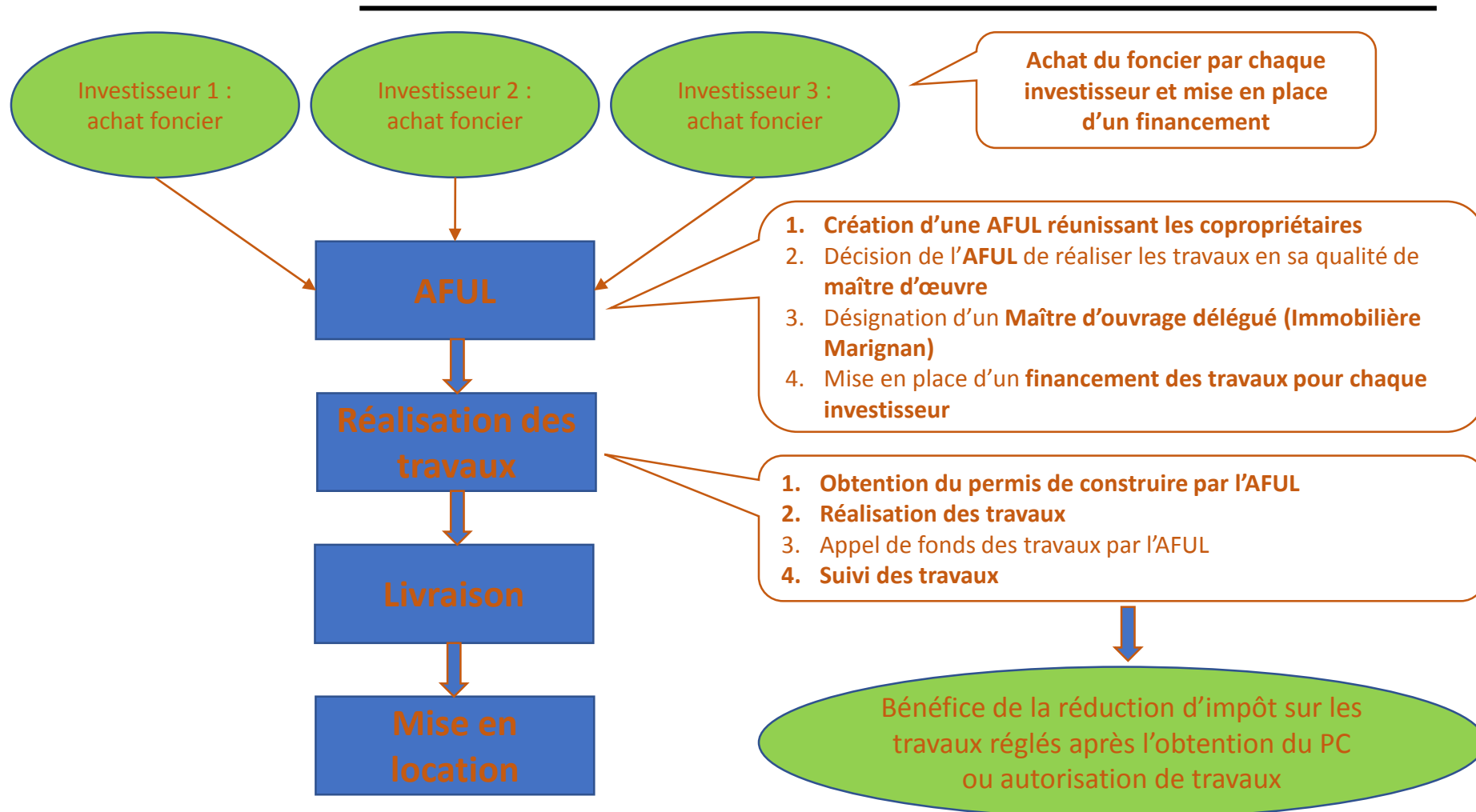
- Permet une réduction d'impôt calculée sur le montant des travaux de restauration engagés à hauteur de :
 - **Réduction d'impôt de 30% du montant des travaux** lorsque le bien est situé en **SPR** et qu'il est couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), en QUAD ou en NPRU
 - **Réduction d'impôt de 22% du montant des travaux** lorsque le bien est situé dans un périmètre couvert par un **Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine** approuvé (PVAP)

- **Pour les permis déposés à partir du 1^{er} janvier 2017**, la réduction d'impôts est pluriannuelle sur 4 ans, ce qui **permet de déduire jusqu'à 400.000 € sur une seule année**.
La réduction d'impôt éventuellement non consommée peut être reportable l'année suivante.

- **Ne rentre pas dans le plafond des niches fiscales.**

- **Aucun plafond de loyers**, de ressources du locataire ou de zonage particulier.

LA LOI MALRAUX: Schéma de fonctionnement



LA LOI MALRAUX

Modes d'investissements ?

➤ **Investissement via une AFUL** (Méthode préconisée par Buildinvest)

- Avantages :
 - ✓ Méthode plus souple : **possibilité d'ajustement des déficits**
 - ✓ **Déduction immédiate des travaux réglés**
 - ✓ **Moins coûteux pour l'investisseur**
 - ✓ **Frais de notaire uniquement sur le foncier**
- Inconvénients :
 - ✓ Pas de GFA (garantie de bon achèvement)
 - ✓ Plus value sur le montant des travaux à la revente

➤ **Investissement en V.I.R**

- Avantages :
 - ✓ GFA (Garantie financière de bon achèvement)
- Inconvénients :
 - ✓ Méthode moins souple : aucun ajustement des déficits
 - ✓ Déduction effective uniquement au fur et à mesure de l'avancement des travaux
 - ✓ Plus couteux (environ 8% en plus pour financer la GFA)
 - ✓ Frais de notaire portant sur foncier et travaux
 - ✓ Pas de plus value à terme sur le montant des travaux

LA LOI MALRAUX

VIR/AFUL, éléments de comparaison

Exemple d'investissement : Lot A01 HONFLEUR Rue Cachin / Rue des Buttes

INVESTISSEMENT SOUS AFUL Foncier : 70.000 € / Travaux : 105.675 € : 175.675 €	INVESTISSEMENT EN VIR Investissement : 189.000 € (inclus GFA)
Frais de notaire : 5.600 €	Frais de Notaire : 15.120 €
Coût à l'acquisition : 181.275 €	Coût à l'acquisition : 204.120 €
Plus value à terme si revente à 12 ans (fiscalité 2018) : 21.800 €	Plus value à terme si revente à 12 ans (fiscalité 2018) : 0 €
Coût global (à terme) : 204.175 €	Coût global (à terme) : 204.120 €

LA LOI MALRAUX

Accompagnement proposées par BUILDINVEST

La charte « Les Belles Pierres »

➤ **Garantie de faisabilité juridique et fiscale**

Délivrée par le cabinet **FIDAL** : validation de l'éligibilité fiscale de l'opération

➤ **Garantie du respect des budgets travaux**

Délivrée par **COGEREN** - Contractant Général : Engagement ferme et définitif sur le budget HT des travaux.

➤ **Garantie de bonne fin des travaux**

Délivrée par **COGEREN** - Contractant Général : Assurance de la livraison de l'ouvrage.

➤ **Garantie du délai d'exécution des travaux**

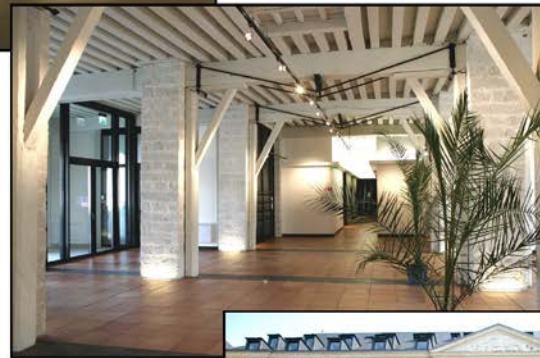
Délivrée par **COGEREN** - Contractant Général : Respect du planning des travaux.

(Hors cas de force majeure, intempéries, congés d'été, travaux exceptionnels tels que fouilles ou recherches archéologiques, etc.)

➤ **Garantie de mise en place du 1er locataire**

Délivrée par **Gescap III** : Si absence de locataire dans les 3 mois suivant la livraison, versement d'une indemnité égale à 80% du loyer brut non perçu à compter du 4ème mois.

LE MONUMENT HISTORIQUE



Lille Immeuble Monument Historique - Après rénovation -

LE MONUMENT HISTORIQUE

Quels bénéficiaires ?

Quels investisseur ?

- **Tout contribuable domicilié en France qui acquiert un bien immobilier classé, inscrit ou agréé par les Affaires Culturelles qui réalise des travaux de restauration.**
- **Les travaux ensuite réalisés doivent aboutir à la **restauration complète de l'immeuble** et la qualité est suivie par un Architecte des Bâtiments de France.**
- **Le logement doit être loué nu.**
- **Le Bien est à conserver 15 ans minimum.**

LE MONUMENT HISTORIQUE

Pas en 2018, sauf revenus exceptionnels !

➤ **Pas en 2018, sauf revenus exceptionnels !**

- **Permet de déduire 100% des déficits générés du revenu global.**

Le déficit est généré par les charges de restauration et d'entretien, les intérêts d'emprunts liés à l'acquisition du foncier et aux travaux, les primes d'assurances, les frais de promotion et de publicité.

- **Aucun plafond de déduction**

- **Aucun plafond de loyers, de ressources du locataire ou de zonage particulier**

COMPARATIF D'INVESTISSEMENTS : Base 300.000 €

Loi Régime	Montant Investissement	Dont Foncier	Dont Travaux	Calcul de l'économie	Economie globale	Répartition / durée de l'économie	Obligations essentielles
Loi Pinel	300.000 € HT	300.000 €	0 €	12% sur 6 ans 18% sur 9 ans 21% sur 12 ans	36.000 € où 54.000 € où 63.000 €	Sur 6 ans : 6.000 €/an Sur 9 ans : 6.000 €/an Sur 12 ans : 5.250 €/an	Immeuble neuf sous régime TVA Location 6, 9 ou 12 ans suivant engagement Zonage – Prix de revient < 5.500 € du m ² Plafond des loyers et des ressources du locataire
Loi Malraux	300.000 €	60.000 €	240.000 €	30% des travaux plafonnés à 400 K€ pour 4 années	72.000 €	Calculée sur 1 an : 72.000 €	Immeuble ancien en Secteur sauvegardé Location nue 9 ans en résidence principale Aucun zonage Aucun plafond de loyer ou de ressource de locataire
Monuments historiques	300.000 €	60.000 €	240.000 €	100% du Déficit déduit du revenu global	108.000 € (TMI : 45%)	Calculée au choix Sur 1 an : 108.000 € Sur 2 ans : 54.000 €/an Sur 3 ans : 36.000 €/an	Immeuble ancien Classé ou inscrit MH Location nue ou meublée Aucun zonage Aucun plafond de loyer ou de ressource de locataire Détenction du bien 15 ans

*Exemples types - Non exhaustif à adapter en fonction des profils patrimoniaux et besoins des investisseurs
Voir les conditions spécifiques des calculs et des obligations s'appliquant à chaque loi et dispositif