

Pierre et Isabelle MADEC avaient un souci : maintenir leur pouvoir d'achat pour leur retraite.

Nous leur avons conseillé d'optimiser leur patrimoine avec un achat immobilier en loi Pinel

et de le revendre au bout de 12 ans.

Ils ont gagné 86802€ en 12 ans en dépensant 36€ par mois. Voici leur histoire chiffrée :

Mr et Mme Madec, commerçants 55 ans et 52 ans, 3 enfants adultes, payaient 4746€ d'impôt sur le revenu.

Ils cherchaient une solution pour préserver leur pouvoir d'achat à la retraite ;

les enfants casés, ils avaient une douzaine d'années pour agir.

Nous leur avons proposé un appartement sur Toulouse : un T2 de 50 m<sup>2</sup> à 155.000€ sans apport personnel.

Appartement : 150.000€ + Frais de notaire : 3200€ + Frais d'hypothèque : 1800€

Emprunt 100% sur 25 ans à 1,6% avec mensualités (assurances comprises) : 696€

Gestion par une agence immobilière avec garantie locative qui comprend :

assurance premier locataire + assurance carence locative + assurance dommages + loyer impayé sans franchise.

Dépense mensuelle pendant 12 ans :

- Remboursement de l'emprunt : 696€

- Frais de gestion + garantie locative : 55€

- Taxe foncière : 40€

**TOTAL DES CHARGES : 696+55+40= 791€**

**Réduction d'impôts totale : 21% de 155.000€ = 32.550€ : 144 mois = 226€**

Recette mensuelle garantie pendant 12 ans :

- Loyer : 500€

- Réduction d'impôts : 255€

**TOTAL DES PRODUITS : 500+255= 755€**

Au bout de 12 ans, ils revendent leur bien au prix d'achat 155.000€

et remboursent le solde du crédit : 97.114€ : gain 52.886€  
Précisons toutefois qu'on peut envisager une plus-value de 22% sur 12 ans,  
soit la somme de 34.100€ qui s'ajoutent au résultat.

Ils ont dépensé 36€ par mois x 144 mois = 5184€

**En 12 ans, ils ont gagné 57.886€ + 34100 - 5184€ = 86802€ nets d'impôt**

Nous nous déplaçons chez vous et nous vous proposons une étude personnalisée

**indépendante de toutes les banques et de tous les promoteurs ;**

vous optimisez votre déclaration fiscale avec la loi Pinel  
qui vous permet de transformer votre impôt sur le revenu en acquisition de bien immobilier.

Nous cherchons ensemble un bien immobilier qui vous ressemble parmi tous les promoteurs.

Nous montons le dossier de A à Z pour vous.

Notre mission :

- 1-évaluer votre patrimoine
- 2-évaluer vos besoins
- 3-rechercher un bien
- 4-rechercher le meilleur financement.

La solution choisie pour Mr et Mme Madec est une des nombreuses possibilités d'optimisation fiscale.

Nous personnalisons chaque rendez-vous en fonction de vos objectifs.  
Notre propos : vous faire gagner beaucoup d'argent en toute sécurité et en toute légalité.

Contactez-nous :

Christian Bonnassies

06 18 48 43 66

<http://www.cb-immobilier.fr/contact.html>