



ETSA PATRIMOINE

Immobilier réhabilité : L'essentiel





Qui sommes - nous ?

Un cabinet de conseil en Gestion Privée et Gestion de Fortune

Fondé par Jonathan Rosen, Etsa Patrimoine est un cabinet de conseil en gestion de patrimoine spécialisé dans l'accompagnement personnalisé de ses clients. Nous concevons des stratégies sur mesure en intégrant l'ensemble des dimensions patrimoniales : investissements financiers et immobiliers, ingénierie patrimoniale, maîtrise de la fiscalité, préparation de la retraite et transmission.

Une approche globale et un accompagnement dans la durée

Notre démarche repose sur une analyse approfondie de votre situation patrimoniale, la définition claire de vos objectifs et la mise en place de solutions adaptées. Nous assurons un suivi régulier afin de garantir la cohérence, la pérennité et l'évolution de votre patrimoine dans le temps.

Nous nous appuyons sur un réseau de partenaires reconnus, banques, assureurs, experts-comptables, avocats et notaires, pour vous proposer des stratégies fiables et adaptées à vos enjeux.



Objectifs patrimoniaux de l'immobilier réhabilité

➤ Accéder à des actifs valorisés par un projet de transformation

L'immobilier réhabilité consiste à acquérir des biens sous-utilisés pour leur redonner une nouvelle vie (logements, bureaux, commerces...), avec une stratégie d'amélioration et de valorisation.

➤ Créer de la valeur par transformation

La réhabilitation permet de bénéficier d'un effet de création de valeur lorsque le bien est restructuré, modernisé ou repositionné sur son marché. Une quote-part de l'acquisition porte sur le foncier, tandis que le delta de l'opération constitue le financement des travaux de réhabilitation.

➤ Diversifier son patrimoine immobilier

Cet investissement s'inscrit en complément des autres formes d'immobilier (neuf, locatif direct, SCPI, club deals), en tirant parti d'opérations actives et opportunistes.

➤ Maîtriser la fiscalité et valoriser votre patrimoine

Selon les cas et les montages, certaines opérations de réhabilitation peuvent être intégrées à une stratégie globale visant à maîtriser la fiscalité, les flux et la transmission. La partie correspondante aux travaux sera la clé de voûte de votre maîtrise fiscale.

À qui s'adresse l'immobilier réhabilité ?

- Investisseurs souhaitant valoriser un capital à forte valeur patrimoniale
- Contribuables désireux de maîtriser sensiblement sa fiscalité à l'IR
- Investisseurs intégrant l'immobilier dans une stratégie diversifiée

L'investissement en immobilier réhabilité peut être envisagé pour les personnes physiques comme pour les personnes morales (à l'IR), selon le montage juridique et la nature du projet.



ETSA PATRIMOINE

Ticket d'entrée

200 000€



ETSA PATRIMOINE

Descriptif de l'immobilier réhabilité, selon les trois dispositifs les plus connus

Monument Historique

Concerne les immeubles classés ou inscrits pour leur valeur patrimoniale. L'investisseur finance des travaux de restauration très encadrés.

Avantage fiscal :

- Déduction **100 % des travaux** du revenu global
 - **Aucun plafond d'imputation**
 - Logique patrimoniale long terme (conservation minimale requise)
- Outil puissant pour les contribuables fortement fiscalisés.

Loi Malraux

Dispositif destiné à la rénovation d'immeubles situés en **secteurs patrimoniaux remarquables**.

Avantage fiscal :

- **Réduction d'impôt directe** (22 % ou 30 % des travaux selon la zone)
 - Plafond annuel de travaux (400 000 € sur 4 ans)
 - Engagement de location nue
- Logique de **réduction d'impôt maîtrisée et plafonnée**, sans impact sur le revenu global.

Déficit foncier

Mécanisme applicable à la location nue au régime réel lorsque les charges (notamment travaux) dépassent les loyers.

Avantage fiscal :

- Imputation sur le revenu global dans la limite de **10 700 € par an** (hors intérêts d'emprunt)
 - Report possible sur les revenus fonciers pendant 10 ans (**et donc imputation des travaux sur les revenus fonciers**)
 - Engagement de location pendant 3 ans
- Outil souple pour optimiser un parc locatif existant et maîtriser sa fiscalité sur les revenus fonciers

Nos partenaires :

Adequity

Apax
PARTNERS

Altaroc



Rothschild & Co
Asset Management

MIMCO



TIKEHAU
CAPITAL

LAZARD

utmost
INTERNATIONAL
J.P.Morgan

SURAVENIR
UNE FILIALE DU Crédit Mutuel ARKEA

equitim.

Le cabinet est référencé par :

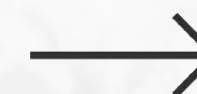
DÉCIDEURS
MAGAZINE

Club Patrimoine

GESTION de FORTUNE
LE MAGAZINE DE LA GESTION PRIVÉE

BFM
BUSINESS

L'AGEFI





ETSA PATRIMOINE

Des solutions **concrètes** pour faire
fructifier votre patrimoine

Échanger avec un conseiller

