

A modern, two-story apartment building with a balcony and large windows, set against a clear blue sky. The building is illuminated from within, and the balcony has a railing and some plants. A dark blue diagonal banner is overlaid on the right side of the image.

Pourquoi investir dans l'immobilier ?

RETRAITE • FISCALITÉ
ÉPARGNE • PRÉVOYANCE
TRANSMISSION •

PRÉPARER SA RETRAITE

PRINCIPE

Percevoir après le départ en retraite un revenu non fiscalisé grâce au dispositif LMNP (Loueur de Meublé Non Professionnel).

CONDITIONS

Investir dans l'immobilier neuf dans une Résidence de Services (étudiants, seniors, résidences médicalisées).

AVANTAGES

- Remboursement de la TVA sur le prix d'acquisition.
- Un bail ferme de 9 ans minimum, assuré par un exploitant professionnel, qui garantit un versement régulier des loyers.
- Des charges réduites au minimum.
- Aucune gestion locative.

« J'ai acheté, il y a dix ans, un appartement d'une valeur de 150 000 € dans une résidence « Seniors ». J'ai été remboursé par l'Etat de 25 000 €, correspondant à la TVA. Aujourd'hui, à la retraite, je perçois un loyer non fiscalisé de 620 € par mois et mon bien est entièrement payé. »



RÉDUIRE SES IMPÔTS



En investissant avec Aréas Immobilier dans un appartement neuf à Montpellier, financé en totalité par un prêt bancaire, je réalise une économie d'impôts de 5 000 € par an pendant 9 ans, ce qui me permet de capitaliser pour préparer ma retraite. En cumulant mon économie d'impôts et les loyers que je perçois, mon effort d'épargne mensuel n'est que de 390 € pour un bien d'une valeur de 180 000 €. »

PRINCIPE

Utiliser l'économie d'impôts pour se constituer un patrimoine grâce à la loi Pinel.

CONDITIONS

- Investir en immobilier neuf ou ancien réhabilité transformé dans des communes à forte demande locative.
- Louer un bien pendant 6, 9 ou 12 ans.

AVANTAGES

- Bénéficier des réductions d'impôts* consenties par l'Etat et réparties sur 6, 9 ou 12 ans : 10,5%, 15% ou 17,5% du montant de l'acquisition (dans la limite de 300 000 € et sous conditions de loyers et de ressources du locataire). Soit jusqu'à 5 000 € par an de réductions d'impôts pendant 9 ans et 2 490 € par an au-delà (jusqu'à 12 ans).
- Possibilité de louer à un membre de sa famille tout en bénéficiant de l'avantage fiscal**.

* financement intégral de l'investissement possible.

** le non respect des engagements de location entraîne la perte de l'avantage fiscal.

CONDITIONS APPLICABLES JUSQU'AU 31/12/2023 INCLUS

Dégradation des conditions à compter de 2024

RÉDUCTION D'IMPÔTS
10,5% SUR 6 ANS
15% SUR 9 ANS
17,5% SUR 12 ANS

ÉTAT



LOCATAIRE

À TRAVERS
LES LOYERS



INVESTISSEUR

À TRAVERS L'EFFORT
D'ÉPARGNE



ÉPARGNER ET CAPITALISER

PRINCIPE

Faire fructifier son argent dans l'immobilier grâce à l'investissement en démembrement temporaire de propriété de 15 à 20 ans.

AVANTAGES

- Acquisition d'un bien entre 50% et 60% de sa valeur (nue-propiété).
- Pas de charges.
- Pas d'aléa locatif.
- Pas de taxe foncière.
- Optimisation fiscale :
 - > avec crédit : déduction des intérêts d'emprunt des autres revenus fonciers existants.
 - > ne rentre pas dans la base taxable à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)
- Récupération de la pleine propriété au terme du démembrement.

CONDITIONS

Loyer perçu par un bailleur institutionnel (usufruitier).

LE MÉCANISME

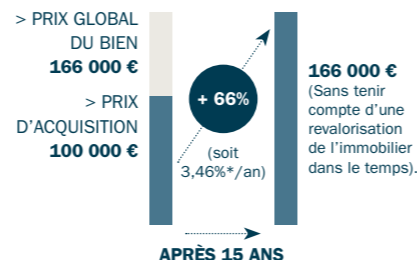
PROPRIÉTÉ

NUE-PROPRIÉTÉ	USUFRUIT
ACQUISE PAR UN INVESTISSEUR PRIVÉ (VOUS)	ACQUIS PAR UN BAILLEUR PROFESSIONNEL
60%	40%

APRÈS 15 ANS

PLEINE PROPRIÉTÉ 100%
(RÉCUPÉRATION DE L'USUFRUIT)
ACQUISE PAR L'INVESTISSEUR PRIVÉ (VOUS)

GAIN POUR L'ACHETEUR



* Nets de frais, d'impôts et de charges. Exemple pour un bien d'une valeur identique au terme. La valeur pouvant varier à la hausse comme à la baisse selon l'évolution du marché de l'immobilier.

RÉDUIRE SA FISCALITÉ FONCIÈRE ET DIVERSIFIER SON PATRIMOINE IMMOBILIER

PRINCIPE

Acquérir un actif immobilier à rénover pour créer du déficit foncier et investir dans de l'immobilier à haute valeur patrimoniale.

AVANTAGES

- Déduction de 100% des travaux sur les revenus fonciers (Tranche Marginale d'Imposition + CSG/CRDS) et sur les revenus globaux à hauteur de 10 700 €/an.
- Aucune limite de déduction sur les revenus fonciers existants (hors plafonnement des niches fiscales).
- Location possible à tout locataire, y compris des membres de la famille.

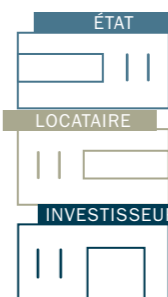
CONDITIONS

- Investir dans de l'immobilier ancien à forte valeur patrimoniale avec de nombreux travaux à réaliser.
- Location nue pendant au minimum 3 ans à compter de la livraison.

RÉDUCTION
D'IMPÔTS FONCIERS
TMI DE 11 À 45%
CSG/CRDS 17,2%

À TRAVERS
LES LOYERS

À TRAVERS L'EFFORT
D'ÉPARGNE



« J'ai fait l'acquisition d'un bel appartement dans un immeuble pierre de taille à Bordeaux d'une valeur de 350 000 € financé intégralement à crédit et pour un effort de trésorerie de 300 € par mois. Grâce à cet investissement, j'ai pu défiscaliser l'ensemble de mes revenus fonciers existants et diversifier mon patrimoine immobilier avec un très bel actif que je pourrais transmettre à mes enfants. »

INVESTIR AVEC ARÉAS IMMOBILIER : UN SERVICE GLOBAL

Pour vous, Aréas Immobilier s'occupe de tout.

Aréas Immobilier ne propose pas seulement un produit rigoureusement sélectionné mais offre également un service complet de la vente à l'après-vente. Un véritable "service +" en coordonnant des partenaires notaires spécialisés en financement ou en gestion.

- Labellisation des produits immobiliers par une sélection rigoureuse. (voir ci-contre)
- Réalisation de simulations personnalisées.
- Obtention de prix directs promoteurs.
- Accompagnement financier et administratif dans le processus d'acquisition grâce à une équipe internalisée.
- Interface avec le promoteur avant l'acquisition et après la livraison.
- Mise en place de la location et de la gestion.
- Mise en place des garanties locatives.



LES + ARÉAS

UNE ÉQUIPE DÉDIÉE
POUR LA MISE EN PLACE DE
VOTRE INVESTISSEMENT.

UN DÉPARTEMENT PATRIMONIAL POUR
VOUS AIDER DANS VOS DÉMARCHES.

UNE ÉCOUTE RÉACTIVE POUR
RÉPONDRE À VOS DEMANDES AVANT
ET APRÈS VOTRE ACQUISITION.

DES PROGRAMMES LABELLISÉS

Aréas Immobilier commercialise des produits après les avoir sélectionnés au préalable avec la plus grande précaution

Afin de sécuriser ses clients sur le long terme, le choix d'Aréas Immobilier repose sur des critères extrêmement rigoureux tenant à la qualité des biens et à celle de leurs constructeurs.

- Emplacement
- Marché locatif
- Valeur vénale
- Qualité du promoteur
- Garanties bancaires
- Qualité de construction
- Label énergétique
- Mixité d'occupation
- Configuration des plans
- Garanties locatives



RETRAITE • FISCALITÉ • ÉPARGNE
PRÉVOYANCE • TRANSMISSION

Aréas Immobilier, filiale 100% d'Aréas Vie, vous propose d'étudier avec vous les meilleures solutions adaptées à votre situation et vous faire ainsi profiter de ses offres actuelles.

Nous nous tenons donc à votre entière disposition pour convenir ensemble d'un rendez-vous.

N'hésitez pas à nous contacter
immobilier@areas.fr



REF : DEP IMMO 123 - Document non contractuel à caractère publicitaire. Les produits d'Épargne, de Retraite et de Prévoyance Vie sont distribués par Aréas Vie, société d'assurance mutuelle à cotisations fixes immatriculée au RCS de Paris sous le n° 353 408 644 et dont le siège social est situé 49 rue de Miromesnil 75380 Paris Cedex 08. Entreprise régie par le Code des assurances. Filiale à 100% d'Aréas Vie, Aréas Immobilier est une société par actions simplifiée au capital de 30 000 euros immatriculée au RCS de Paris sous le n° 790 159 040 et dont le siège social est situé 49 rue de Miromesnil - 75008 Paris. Titulaire de la carte professionnelle référence n° CPI 7501 2017 000 017 689 délivrée par la CCI PARIS Ile de France le 26/01/2021, bénéficiant d'une garantie financière auprès de la Société Générale référence n° 00024_02_1188397_29 boulevard Haussmann 75009 Paris. Responsabilité civile professionnelle AMLIN France n° 2013PCA054. Site internet : areas.fr. Crédits photo : Adobe Stock. Conception : J'article



Aréas Immobilier
Siège social :
49 rue de Miromesnil - 75380 Paris Cedex 08
Tél. : 01 40 17 65 00
immobilier@areas.fr

Société par actions simplifiée au capital de 30 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 790 159 040. Titulaire de la carte professionnelle référence n° CPI 7501 2017 000 017 689 délivrée par la CCI PARIS Ile de France, bénéficiant d'une garantie financière auprès de la Société Générale, 29 Boulevard Haussmann 75009 Paris.
Responsabilité civile professionnelle - AMLIN France n° 2013PCA054.

Aréas Immobilier est une filiale à 100 % d'Aréas Vie. Aréas Vie est une société d'assurance mutuelle à cotisations fixes immatriculée au RCS de Paris sous le n° 353 408 644, dont le siège social est situé 49 rue de Miromesnil 75380 Paris Cedex 08, entreprise régie par le code des assurances



COUPON À RETOURNER

Nom Prénom

Code postal Ville

Je souhaite un RDV avec mon conseiller patrimonial Aréas,
en présence de mon agent général.

Merci de me contacter au (tel)

de préférence la semaine le samedi entre h et h

ou par mail @

Conformément au Règlement 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016, relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (RGPD), nous vous informons que vos données personnelles sont recueillies et traitées par les sociétés Aréas Dommages et Aréas Vie (ci-après dénommées collectivement « Aréas Assurances »). En tant que responsable de traitement, Aréas Assurances respecte les engagements suivants : Vos données sont utilisées uniquement pour des finalités explicites, légitimes et déterminées en lien avec ses activités d'assurance et de placements immobiliers. Seules les données qui sont utiles sont collectées. Ces données sont conservées pour les durées de prescription légales. Aréas Assurances communique vos données, y compris en dehors de l'Union Européenne, aux seuls intermédiaires, sociétés du groupe, partenaires, réassureurs, prestataires ou organismes professionnels habilités qui en ont besoin dans le cadre de nos activités. Vos données pourront également être communiquées aux organismes officiels et aux autorités administratives et judiciaires habilitées, notamment dans le cadre de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme ou de la lutte contre la fraude. Vous disposez des droits suivants au titre des traitements de données personnelles réalisés par Aréas Assurances : accéder à vos données, demander leur rectification en cas d'erreur, demander leur effacement, demander la limitation de leur traitement, demander leur portabilité, vous opposer à leur traitement et définir des directives relatives à leur sort en cas de décès. Lorsque vous avez donné votre consentement à un traitement de données, vous pouvez le retirer à tout moment, sans remettre en cause les opérations effectuées préalablement à ce retrait. L'ensemble de vos droits peut être exercé auprès du délégué à la protection des données personnelles à l'adresse suivante : dpo@areas.fr. Enfin, vous disposez du droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL. Vous pouvez obtenir plus d'informations sur vos droits sur notre site www.areas.fr ou sur le site de la CNIL : www.cnil.fr.



DEP IMMO 523. Ne pas jeter sur la voie publique.

ARÉAS IMMOBILIER, UNE NOUVELLE FAÇON D'INVESTIR



AFFRANCHIR
AU TARIF
EN VIGUEUR

ARÉAS IMMOBILIER
49 RUE DE MIROMESNIL

75380 PARIS CEDEX 08