

OBLIGATION D'INFORMATION ET DE CONSEIL QUANT AU SUCCES DE L'OPERATION ET AUX RISQUES QU'ELLE COMPORTE.

Caractéristiques de la loi fiscale choisie par le client investisseur : Nous fournissons la fiche technique de ou des lois concernées avec les avantages et les contraintes / obligations.

Taux de réduction d'impôt/ Durée d'engagement / Plafonds de loyer et de ressources / Location à ascendant ou descendant / démembrement Nature des travaux / Déductibilité des travaux en cas d'achat dans l'ancien). Nature des travaux éligibles ou pas.

Avantages et inconvénients de l'investissement (Voir plaquette de l'opération)

L'investissement est en adéquation avec le profil et les moyens actuels de l'investisseur lui permettant de générer des économies d'impôts (voir simulation) en tenant compte de la situation actuelle de ses revenus et de la prévision de ses revenus futurs.

Le marché immobilier actuel est opportun pour lui répondant à son objectif de réduire ses impôts immédiatement et de se constituer un patrimoine immobilier qui générera des revenus complémentaires à la retraite tout en investissant sur un actif stable et pérenne.

Risques liés au montage juridique (Voir lettre de mission de l'avocat fiscaliste).

Marine patrimoine préconise l'assistance d'un avocat fiscaliste qui va garantir la bonne fin de l'opération engageant donc sa responsabilité sur l'adéquation de l'opération avec les règles fiscales (déductibilité ou non des travaux, taux de réduction d'impôt – Zonage – etc...).

(A noter que Marine patrimoine ne s'engage pas à assurer et suivre le chantier de construction ou de rénovation, n'effectue pas les appels de fonds et n'assiste pas le client pour sa déclaration fiscale.)

Risques liés au locatif :

Malgré que son investissement se trouve dans un secteur tendu avec une profondeur de marché locatif certain, Marine patrimoine conseille à l'investisseur de souscrire aux assurances de vacance locative et de loyers impayés auprès du gestionnaire qu'il aura lui-même choisi, afin de palier à un manque de ressources en cas d'absences de loyers et donc une difficulté à rembourser l'emprunt.

Risques liés au financement

Les revenus actuels permettent au client d'avoir accès au crédit en terme d'endettement bancaire et d'assurer le paiement des échéances au cas où il aurait des pertes de loyers. En

cas de changement de situation (Divorce - perte d'emploi – diminution de revenus- etc...), la situation pourrait être dégradée et ne saurait engager la responsabilité de marine patrimoine. L'investisseur doit vérifier ce point auprès de son banquier.

Annexes : CNI – Avis d'IR – Simulations

Récapitulatif des risques et informations utiles :

Sur le marché locatif : Observatoire des loyers

<https://www.data.gouv.fr/datasets/resultats-nationaux-des-observatoires-locaux-des-loyers>

<https://www.observatoires-des-loyers.org/2/accueil.htm>

Sur la vacance locative

<https://www.insee.fr/fr/information/35544265>

Sur le risque de moins-value

<https://www.insee.fr/fr/information/35544265>

Sur le risque de redressement fiscal

« Le non-respect des engagements de la location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales »