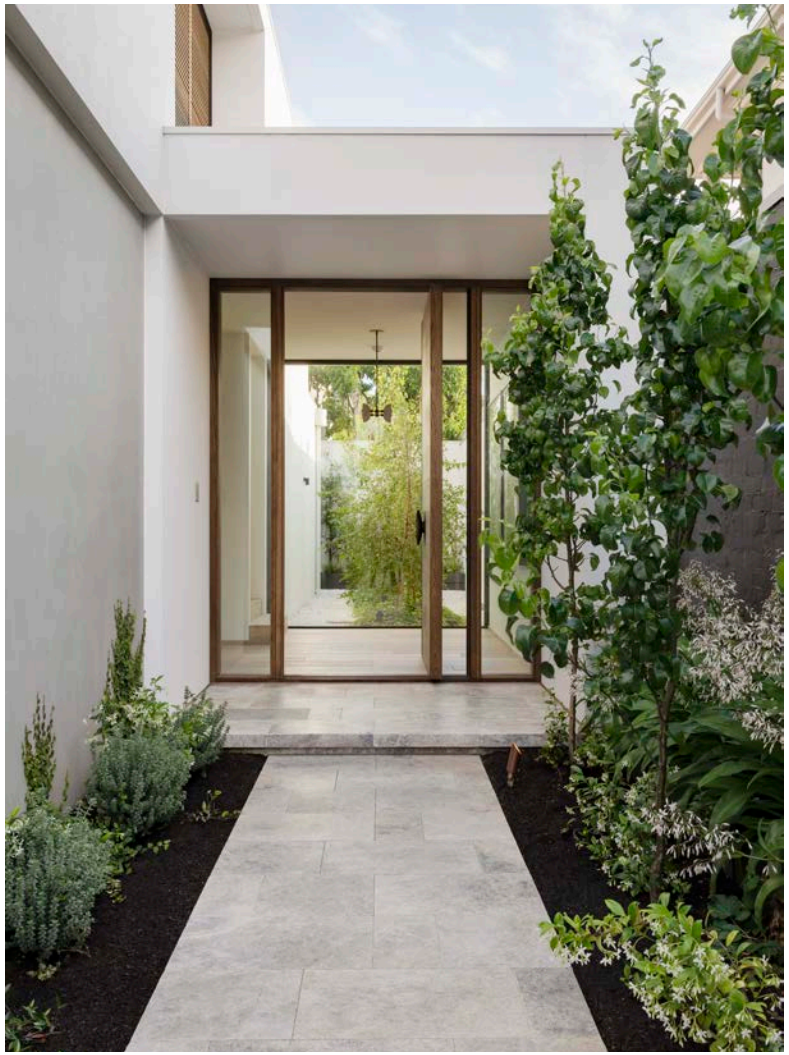
CABINET
IGC
CONSEILS &
INVESTISSEMENTS
IMMOBILIER NEUF



Sommaire

Présentation du Cabinet IGC ..... P. 3 à P. 7

- Qui sommes-nous ?
- L'expérience d'IGC
- Pourquoi faire appel à nous
- Notre mode opératoire

Localisation de nos programmes ..... P. 8 à P. 12

- Situation de nos programmes
- Les avantages du Grand Paris

Lois et Fiscalité ..... P. 13 à P. 15

- Loi Pinel
- Le statut de LMNP
- La fiscalité Censi-Bouvard
- Le Prêt à Taux Zéro (PTZ)

Le contexte COVID-19 ..... P. 16 à P. 17

- Notre nouvelle organisation

Nous contacter ..... P. 18

PRÉSENTATION DU CABINET IGC

Qui **sommes-nous?**

Le cabinet IGC, spécialiste de l'investissement en immobilier neuf propose une offre d'accompagnement multi-services pour réaliser votre projet, que se soit :

Pour habiter ou investir,

Pour acheter de l'immobilier en direct ou via un contrat d'assurance-vie,

Pour les personnes physiques ou morales (SCI),

Pour réduire ses impôts, protéger sa famille ou préparer sa retraite.

« Nous intervenons sur l'ensemble du territoire français grâce à nos partenariats avec les plus importants promoteurs immobiliers nationaux.

Cette multiplicité de partenaires nous permet de couvrir l'offre immobilière dans le neuf dans sa quasi-globalité, tout en conservant notre autonomie commerciale et notre indépendance dans le conseil vis à vis du client. »

L'expérience **d'IGC.**

Avec près de **15 ans** d'expérience dans les métiers de l'immobilier, **Thibaut Lallican** créé le cabinet **IGC** en 2014.

- **Notre cœur de métier :** L'achat dans le neuf ,
- **Notre objectif :** Préparer votre retraite à travers l'immobilier ,
- **Notre expertise :** La fiscalité immobilière ,
- **Notre plus-value :** L'indépendance du cabinet garantit son impartialité ,
- **Notre segment :** Les emplacements en devenir et à fort potentiel ,
- **Notre force :** Un contrat d'assurance-vie investi 100% en immobilier .

Pourquoi faire appel à nous.

IGC vous apporte un **service global** intégrant les réponses **fiscales**, **financières** et **juridiques** dont vous avez besoin pour mener votre projet à son terme, cela **sans frais d'agence** !

★★★★½

" **96%** de nos clients recommandent le Cabinet IGC "

Nous vous apportons en plus :

- **Une parfaite maîtrise** des règles fiscales et juridiques en vigueur
- **Un accompagnement sur :**
  1. La recherche du financement
  2. La gestion locative et la sécurisation des loyers
  3. Les déclarations fiscales
- **Mais aussi :** la revente de votre bien ancien, la vente de terrains, locaux commerciaux…
- **Une veille commerciale complète :** avant-premières de programmes encore non commercialisés, ventes privées, offres de déstockage, exclusivités, lancements en petit comité

Comprendre
votre projet,

Définir
votre capacité d’achat,

Rechercher
le logement de vos rêves,

Expertiser
le programme que vous avez choisi,

Négocier
avec le promoteur immobilier
& défendre vos intérêts,

Réserver
le bien que vous souhaitez,

Simplifier
vos démarches,

Définir
les avantages fiscaux ou financiers
auxquels vous avez droit,

Trouver
le prêt le moins cher,

Réceptionner,
meubler ou aménager votre habitat,

Louer
et sécuriser vos loyers,

Revendre
au meilleur prix.

Notre mode opératoire.

LOCALISATION DE NOS PROGRAMMES

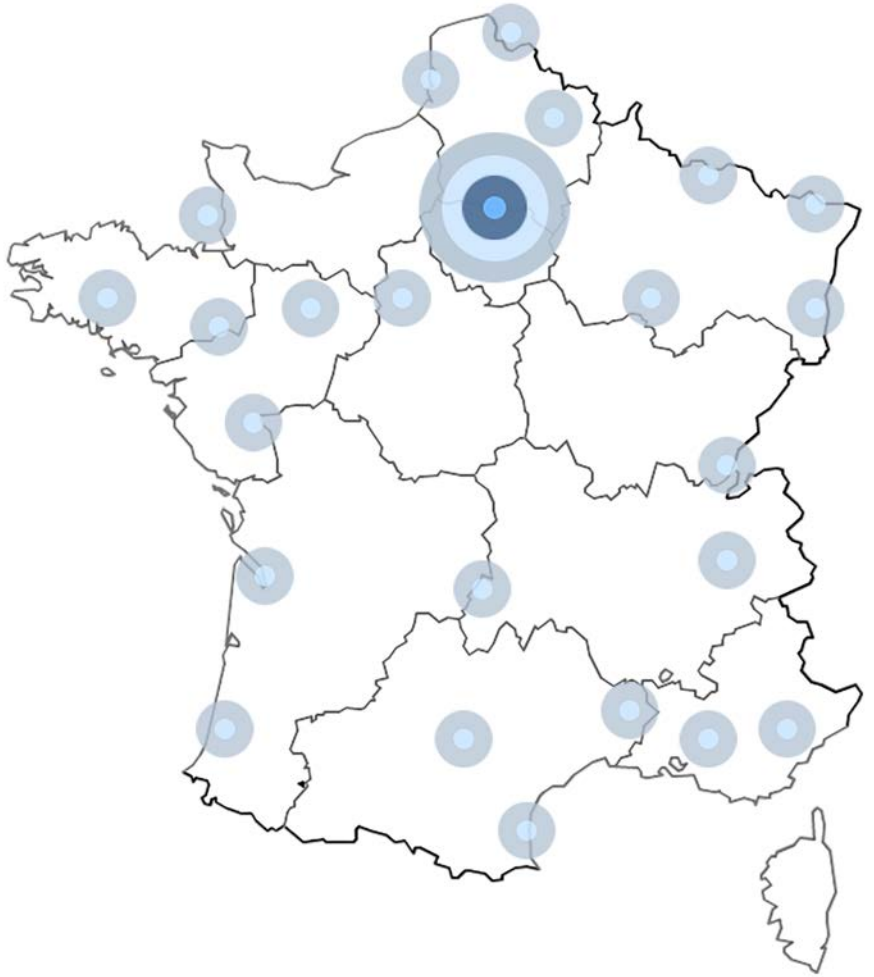
- ✓ Des programmes **neufs** et **variés** implantés sur tout le **territoire français**
- ✓ Une expertise sur les emplacements en devenir de la métropole du **Grand Paris** et les nouvelles **ZAC**
- ✓ Des produits **rares** sur **Paris intramuros**

+

20 000 biens disponibles

Niveau de satisfaction clients 96%

Prix directs promoteurs et sans frais d'agence



Situation **de nos programmes.**

Soyez les pionniers **de demain.**

Les avantages du **Grand Paris**

Le Grand Paris Express est le plus grand projet urbain prévu en Europe.

La métropole se verra offrir quatre nouvelles lignes de métro : **15, 16, 17, 18,** et un prolongement de la ligne **14** vers le Nord et le Sud.

Ainsi, 68 nouvelles gares, 200 km de lignes et 7 centres techniques pour :

- ✓ De nouvelles lignes toutes reliées au réseau de métro déjà existant.
- ✓ Des trajets en Île-de-France simplifiés, pour désengorger les RER existants.
- ✓ Un moyen de substitution à la voiture permettant de diminuer la pollution et les embouteillages aux heures de pointe.
- ✓ Relier les grands pôles d'activités avec les aéroports, les centres d'affaires, les universités.
- ✓ Saisir des opportunités d'investissement dans l'immobilier dans un périmètre de 800 mètres autour de ces gares.
- ✓ Objectif : construire 70 000 logements neufs par an en Île-de-France.

Les grandes villes bénéficiaires de ce développement sur l'immobilier neuf :

- Asnières-sur-Seine (92) deux nouvelles gares et quatre nouvelles stations de métro,
- Issy-les-Moulineaux (92) en relation avec les banlieues Est et Sud grâce au RER,
- Saint-Ouen (93) avec l'arrivée de la ligne 14,
- Champigny-sur-Marne (94) deux nouvelles gares dont une dans le centre-ville,
- Villejuif dans le (94) deux lignes de métro qui arrivent.

Gonesse (95), Saclay (91), La Courneuve (93), Clichy-sous-Bois (93), Montfermeil (93) etc... vont également bénéficier des avantages avec les nouveaux métros.

Des zones d'aménagement concerté ont prévu un aménagement complet de l'espace urbain dans ces nouvelles villes dans la ville : logements, bureaux, et centres d'affaires, commerces, espaces santés, établissements scolaires et ludiques, espaces culturels, circulation alternative, espaces paysagers.

Sept pôles de développement stratégiques émergent pour vos activités et celles de vos enfants :

- ✓ Le pôle de l'Innovation et la Recherche avec le Plateau de Saclay (91),
- ✓ Le pôle de la Santé avec Villejuif (94),
- ✓ Le pôle de la Finance avec La Défense (92),
- ✓ Le pôle de la Création avec Saint-Denis Pleyel (93),
- ✓ Le pôle des Échanges internationaux et de l'Événementiel avec Roissy CDG (95),
- ✓ Le pôle de l'Aéronautique avec Le Bourget (93),
- ✓ Le pôle du tourisme avec Marne-la-Vallée (77).

LOIS ET FISCALITÉ

Lois & **Fiscalité.**

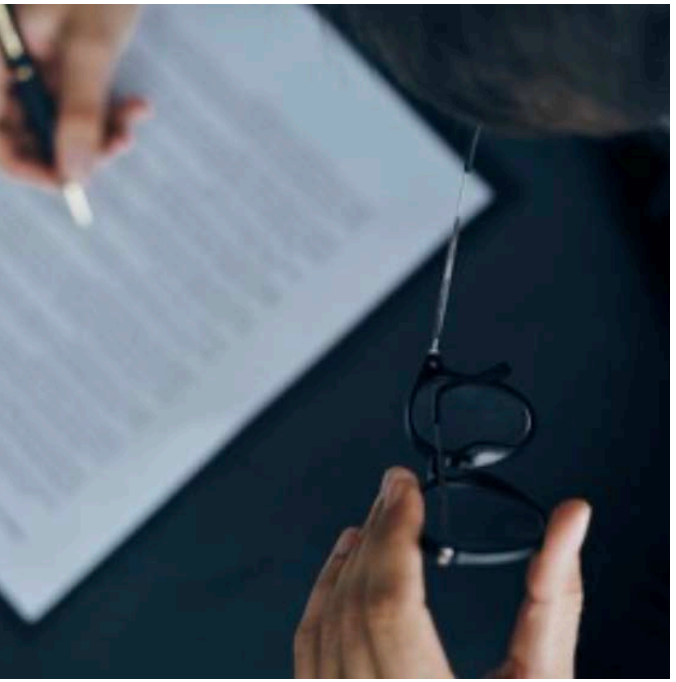
Loi Pinel : Tout contribuable, quel que soit son niveau d'imposition, qui acquiert un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement entre le 01/09/2014 et le 31/12/2021 et qui s'engage à le louer à usage de résidence principale pendant une durée minimale de 6 ans avec possibilité de proroger 2 fois 3 ans, bénéficie d'une réduction d'impôt calculée sur le montant de son investissement (retenu dans la limite d'un prix de revient plafond au m² habitable et jusque 300 000 € maximum).

La réduction d'impôt est égale à 2 % du montant de l'investissement chaque année pendant les 9 premières années et 1 % sur les 3 années suivantes, soit au total : 12 % sur 6 ans, 18 % sur 9 ans et 21 % sur 12 ans.

Le statut de LMNP : Les locations meublées font l'objet d'une fiscalité particulière. Il faut en effet déclarer les recettes locatives perçues dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC), et non en tant que revenus fonciers, comme c'est le cas pour les locations vides.

En d'autres termes, le propriétaire bailleur est considéré comme une entreprise et il doit notamment remplir des obligations comptables. Selon le montant des loyers perçus, les règles de déclaration et d'imposition sont différentes. Et dans certains cas, le contribuable peut être totalement exonéré.

Lois & **Fiscalité.**



La fiscalité Censi-Bouvard : Les contribuables, qui acquièrent un ou plusieurs logements neufs dans certaines résidences gérées et agréées et qu'ils destinent à une location meublée n'étant pas exercée à titre professionnel et dont le produit est imposé dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), bénéficient d'une réduction d'impôt de 11 % du prix de revient des logements retenue dans la limite de 300 000 € par an.

Cette disposition s'applique aux investissements éligibles jusqu'au 31/12/2021.

Le Prêt à Taux Zero (PTZ) : Vous permet de financer une partie de l'achat de votre future résidence principale uniquement. Pour y avoir droit, il ne faut pas dépasser un montant de revenus maximum. La plupart du temps, il ne faut pas non plus avoir été propriétaire de son domicile durant les 2 années précédant le prêt. Le montant du PTZ accordé dépend de la zone où se situe votre futur logement.

Il est possible de le compléter avec un ou plusieurs autres prêts.

LE CONTEXTE COVID-19

COVID-19

Notre nouvelle organisation.

Le contexte COVID nous a poussé à **nous réinventer** et à revoir notre organisation. A cet effet, les équipes du cabinet IGC ont établi un nouveau protocole intégrant des outils digitaux, les mesures barrières et les règles de distanciation sociale afin d'assurer les rendez-vous et les visites dans des conditions de sécurité optimale.

01. Les rendez-vous

Visioconférence - Nous sommes équipés du logiciel ZOOM pour nos rendez-vous avec des caméras HD ainsi que des casques de téléopérateur avec réduction de bruit.

02. Les visites

Le jour de la visite, vous serez accompagné par un seul membre de l'équipe IGC, lequel sera équipé de masque de protection et d'un produit de type gel Hydro-alcoolique. Celui ci maintiendra une distanciation d'1,50m minimum et sera le seul à actionner les portes, fenêtres ou interrupteurs.

03. La signature électronique

Nous nous sommes doté d'outils CRM afin de vous simplifier le processus de contractualisation avec notamment la signature électronique permettant de simplifier et de fluidifier les accords tout en gardant une parfaite sécurisation.

Nous **contacter.**

Adresse de bureau

24, rue de Penthièvre, 75008 PARIS

Email

contact@cabinet-igc.com

Téléphone

01 70 83 86 00

Informations d'accès

- Métro : 9 ou 13 (station Miromesnil)
- Parking INDIGO Rond-Point des Champs-Elysées

CABINET
IGC