

LES DISPOSITIFS FISCAUX

Clares Immobilier vous propose un tableau comparatif des différentes lois de défiscalisation immobilière. Contactez-nous pour un accompagnement par l'un de nos experts immobiliers

Les dispositifs

	LOI PINEL ⁽¹⁾	LMNP IMMOBILIER GÉRÉ	MALRAUX	MONUMENTS HISTORIQUES
Conseil Clares Immobilier	Le dispositif est conseillé aux personnes qui paient plus de 3000€ d'impôt.	Excellent placement pour préparer sa retraite	Il faut évaluer en amont la valorisation du bien. Immobilier de prestige destiné à une clientèle avertie Le dispositif est conseillé aux personnes qui paient plus de 15000€ d'impôt.	Ce dispositif est recommandé pour réaliser une forte économie d'impôt sur une courte durée. Immobilier de prestige destiné à une clientèle avertie
Type de biens	Logements neufs et en VEFA	Biens meublés destinés à la location dans une résidence de service	Logements anciens situés dans des Sites Patrimoniaux Remarquables approuvés.	Logements anciens classés Monuments Historiques ou inscrits à l'ISMH
Avantages fiscaux	Réduction d'impôts de 12, 18 ou 21% du capital investi ⁽²⁾	Revenus nets d'impôt et de prélèvements sociaux Récupération de la TVA sur le prix du bien neuf (soit 20%) Amortissement jusqu'à 100% du prix de revient de l'investissement	Réduction d'impôt de 22% du montant des travaux (jusqu'à 30% en secteur sauvegardé)	Déduction de 100% des travaux sur le revenu imposable
Conditions à respecter	Location nue en résidence principale du locataire. (Plafond du loyer et plafond des ressources du locataire)	Les revenus locatifs doivent être inférieurs à 23000€/an Ces revenus ne doivent pas représenter 50% des revenus de votre foyer fiscal	Location nue en résidence principale du locataire	Détention du bien sur 15 ans minimum
Durée	6, 9 ou 12 ans	Bail d'une durée minimum de 9 ans (bail commercial)	Location minimum 9 ans	15 ans
Plafonds	Investissement dans la limite de 300 000€/an 2 biens maximum 5500€/m ²	Aucun	Plafond de travaux : 400 000€ sur 4 ans	Déficit déductible du revenu global sans aucune limite

⁽¹⁾ Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. L'attention de l'acquéreur est attirée sur les risques afférents à un investissement locatif (ex. : non-respect des conditions d'octroi de l'incitation fiscale, y compris des conditions de mise en location, absence de locataire, loyers impayés, évolution défavorable du marché locatif) susceptibles d'entraîner la perte du bénéfice des incitations fiscales et/ou la remise en cause de l'équilibre financier de l'investissement. ⁽²⁾ Sous condition des évolutions PINEL dès janvier 2023.