

OPTIMISATION FISCALE &
PATRIMONIALE.



LE GUIDE SPÉCIAL **DÉFISCALISATION** ÉDITION 2024



MAXIMISER VOS
**AVANTAGES
FISCAUX.**

Réalisé par des experts en fiscalité.

**Édition mise à jour suite à la Loi des
Finances de 2024.*

LE GUIDE DE LA DÉFISCALISATION 2024

LE MOT DES FONDATEURS :

Ce présent guide vous est proposé par le Cabinet Fiscalia, spécialisé en optimisation Fiscale et Patrimoniale.

Il a été élaboré avec soin par nos conseillers. Cette ressource vise à vous accompagner dans la maximisation de vos avantages fiscaux pour l'année en cours. Explorez les différentes stratégies pour optimiser votre situation fiscale en 2024. Préparez-vous à explorer le monde des possibilités pour votre patrimoine grâce à ce guide exclusif.

“Si comme beaucoup de contribuables français, vous estimez payer trop d’impôt sur le revenu, ce guide devrait vous sensibiliser. Au fil de votre lecture, vous découvrirez des informations relatives aux **dispositifs de défiscalisation** et les impacts de ces leviers sur votre fiscalité.

Les informations présentes dans ce guide vous sont proposées à titre indicatif, chaque dispositif répond à une fiscalité bien particulière. Chaque situation est différente, c’est pourquoi il est recommandé de **réaliser une étude personnalisée**”.

Bonne lecture.

*Stéphane
Gasca*



*Nicolas
Perrotet*



COMPRENDRE LA DÉFISCALISATION

COMMENT DÉFINIR LA DÉFISCALISATION ?

Le terme défiscalisation désigne le fait de réduire son impôt par le biais de **niches fiscales**. Ces mesures incitatives sont établies par le **gouvernement** et sont contrôlées par des **textes de lois**. L'objectif principal des dispositifs de défiscalisation est d'encourager l'investissement dans des domaines bien précis, par exemple l'immobilier.

COMMENT PROFITER DES NICHES FISCALES ?

On comptabilise des centaines de niches fiscales sur le territoire français. On relève deux grandes classes de dépenses fiscales, les charges **déductibles des revenus** et les **abattements d'impôts**.

Si on se positionne avec une vision politique, les niches fiscales sont considérées comme un moyen d'encourager les particuliers à orienter leurs investissements dans tel ou tel secteur.

On distingue les niches fiscales **actives et passives**, la première nécessite de se positionner en qualité d'investisseur, la seconde et comme son nom l'indique "passive" c'est-à-dire qu'elle dépend de la situation de chacun et ne nécessite pas d'action particulière.

LES DIFFÉRENTES NICHES FISCALES EN FRANCE

LES NICHES FISCALES PRÉFÉRÉES DES FRANÇAIS :

Toutes ont leurs particularités et ont été créées par l'État pour des raisons diverses. Voici **une liste des principales niches fiscales** privilégiées par les Français pour optimiser leur fiscalité en 2023.

Les niches fiscales favorites en 2023 :

DONS À UNE ASSOCIATION CARITATIVE

EMPLOI D'UN SALARIÉ À DOMICILE

PERP

EQUIPEMENT DE LA MAISON

SCPI

FIP

FRAIS DE GARDES DE JEUNES ENFANTS

IMMOBILIER DENORMANDIE

IMMOBILIER PINEL

INVESTISSEMENT INDUSTRIEL

MALRAUX

LMNP

PLAN D'ÉPARGNE RETRAITE

MONUMENT HISTORIQUE

DÉFICIT FONCIER

INVESTISSEMENT EN OUTRE-MER

INVESTISSEMENT FORESTIER

ASSURANCE VIE

LES PLUS POPULAIRES :

Les dons à des associations attirent énormément de Français, c'est un moyen simple et éthique de réduire ses impôts. Selon l'association choisie vous pourrez bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu de 66 % ou 75 % du montant versé.

Employer un salarié à domicile donne droit à une réduction ou un crédit d'impôts. Bricolage, jardinage, ménage, toutes ces dépenses faites dans un cadre personnel peuvent être déduites à hauteur de 50 % des sommes versées.

Les dépenses de transition énergétique dans votre résidence principale vous permettent de bénéficier d'avantages sur votre impôt sur le revenu. Les économies dépendent du type de travaux.

Les frais de gardes d'enfants peuvent être déduits de vos impôts. Le montant du crédit d'impôt est de 50 % du montant des frais annuels liés à la garde d'enfant.

NOTRE FOCUS SUR LES DISPOSITIFS ET OUTILS DE LA DÉFISCALISATION

SOMMAIRE :

LA DÉFISCALISATION IMMOBILIÈRE :



LOI DENORMANDIE

Page 6



LOI MALRAUX

Page 10



DÉFICIT FONCIER

Page 13



LMNP

Page 16



LOI PINEL

Page 19

LA DÉFISCALISATION FINANCIERE :



LOI GIRARDIN

Page 26



PER

Page 29



SCPI FISCALE

Page 32

COMPRENDRE LA DÉFISCALISATION IMMOBILIÈRE

Aujourd'hui, les niches fiscales actives sont les plus efficaces pour réduire votre fiscalité. Pour rappel, il s'agit de se positionner en qualité d'investisseur pour bénéficier d'une réduction d'impôt.

L'immobilier est un secteur connu pour profiter de nombreux dispositifs encourageant les particuliers à investir dans la pierre. C'est un moyen pour le gouvernement d'orienter sa politique du logement, en valorisant les investissements dans l'immobilier, neuf ou ancien.

COMPRENDRE LA DÉFISCALISATION IMMOBILIÈRE :

Vous réalisez un investissement immobilier dans un but locatif et selon le dispositif choisi, vous achetez un bien neuf ou ancien. Vous vous engagez ensuite à louer ce bien pendant une durée préalablement définie par le dispositif. En contrepartie l'état vous octroie une réduction de votre impôt sur le revenu pouvant atteindre plusieurs milliers d'euros par an selon votre imposition.

LES AVANTAGES DE LA DÉFISCALISATION IMMOBILIÈRE :

La défiscalisation offre plusieurs avantages pour les contribuables, incitant souvent à l'investissement dans des secteurs spécifiques de l'économie. En incitant les investisseurs à participer à ces secteurs, les autorités visent à renforcer la compétitivité et le développement durable de l'économie. L'avantage le plus évident de la défiscalisation est la réduction d'impôts. Cette réduction peut prendre la forme d'une déduction directe, d'une réduction d'impôt, ou d'un report de certaines charges.



VOUS CRÉER DU
PATRIMOINE



PRÉPARER VOTRE
RETRAITE



GÉNÉRER DES
COMPLÉMENTS
DE **REVENUS**



RÉDUIRE
VOS **IMPÔTS**



CAPITALISER
POUR VOS FUTURS
PROJETS



PROTÉGER
VOTRE **FAMILLE**

DÉFISCALISATION IMMOBILIÈRE

La loi DENORMANDIE

- PARTICIPER À LA RÉHABILITATION DU PARC IMMOBILIER :

Cette loi incite à la réhabilitation de biens anciens, contribuant ainsi à la préservation et à la valorisation du patrimoine immobilier dans des zones spécifiques. Les investissements réalisés dans ces secteurs participent à la revitalisation urbaine tout en permettant aux investisseurs de profiter de l'appréciation potentielle de la valeur de leur bien au fil du temps.

- GÉNÉRER DES REVENUS RÉGULIERS

Pour bénéficier des avantages fiscaux, vous devez louer le bien en tant que résidence principale pendant une période choisie. Cet engagement locatif contribue non seulement à dynamiser les zones concernées, mais offre également à l'investisseur la possibilité de générer des revenus locatifs réguliers, renforçant ainsi le rendement potentiel de son investissement.

- JUSQU'À 21% DE RÉDUCTION D'IMPÔTS

En rénovant un bien ancien dans une zone éligible, il est possible d'obtenir une déduction fiscale pouvant atteindre 21% du coût total des travaux, répartie sur une période (6, 9 ou 12 ans), en fonction de la durée d'engagement locatif.



**Exemple d'un véritable projet client de Fiscalia*

DÉFISCALISATION IMMOBILIÈRE

La loi DENORMANDIE

EXPLICATIONS SUR LE **DERNIER DISPOSITIF** ENTRÉE EN VIGUEUR :

Ce dispositif est effectif depuis janvier 2019, la loi Denormandie dispose de nombreux points communs avec la loi Pinel. Ses enjeux sont cependant différents. Pour cette nouvelle mesure, il s'agit d'octroyer des avantages fiscaux aux investisseurs afin de rénover le parc ancien de certains centres villes, là où l'habitat est le plus dégradé en France.

En effet, ce nouveau dispositif de défiscalisation a été mis en place, non seulement pour booster le niveau d'investissement immobilier, mais aussi, pour accompagner les investisseurs à rentabiliser leur placement, sur le long terme. Vous souhaitez en savoir davantage sur ce nouveau dispositif, voici quelques points qui devront certainement vous intéresser.

EN QUOI **CONSISTE** LA LOI DENORMANDIE ?

Le nouveau dispositif Denormandie est une aide fiscale en faveur des contribuables investissant dans des logements anciens présents dans des zones où les habitations sont vides ou en mauvais état.

L'intérêt de cette mesure est d'inciter les investisseurs bailleurs à rénover les logements avant leur mise en location. En contrepartie, ils bénéficient d'une réduction d'impôt pouvant atteindre 21 %.

Pour les locataires, c'est une garantie d'entrée dans un logement en bon état et également de profiter d'un loyer plafonné. Pour le gouvernement, c'est un moyen de rénover et de redynamiser le centre des villes moyennes qui se délabre et ainsi redonner de l'attractivité à ces communes.

Au total 234 villes sont éligibles au dispositif.

QUELLES SONT LES **CONDITIONS** POUR POUVOIR BÉNÉFICIER DE CETTE LOI ?

Obligations de l'investisseur :

- Acquérir un bien entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2023.
- S'engager à louer le bien dans le cadre d'une location nue et non meublée, sur une période de 6, 9 ou 12 ans en fonction de la durée locative souhaitée.
- Respecter les plafonds de loyers et de ressources décidés par le gouvernement.
- Effectuer des travaux représentant au moins 25 % du coût de l'opération (achat du bien, montant des travaux et frais de notaire inclus) dans une limite maximale de 300 000 euros.

DÉFISCALISATION IMMOBILIÈRE

La loi DENORMANDIE

QUELS SONT LES TRAVAUX ÉLIGIBLES ?

Soit les travaux devront améliorer la performance énergétique du logement d'au moins 30 % (20 % en habitat collectif), soit représenter 2 types de travaux sur un choix de 5.

À savoir :

- Isolation des combles ;
- Changement de chaudière ;
- Isolation des murs ;
- Isolation des fenêtres ;
- Changement de production d'eau chaude.

Les travaux devront être réalisés par une entreprise certifiée RGE (Reconnu Garant de l'Environnement).

Pour information, depuis le 1er janvier 2020, la réduction d'impôt s'applique aussi aux logements ayant fait l'objet de travaux d'amélioration.

Cela concerne tous les travaux réalisés (sauf ceux portant sur des locaux ou des équipements d'agrément), ayant pour objet :

- de créer des surfaces habitables nouvelles ou des surfaces annexes ;
- de moderniser, d'assainir ou d'aménager des surfaces habitables ou des surfaces annexes ;
- de réaliser des économies d'énergie pour l'ensemble de ces surfaces.

**(les surfaces annexes comprennent : garages, combles, terrasses etc)*

QUELLES SONT LES VILLES ÉLIGIBLES AU DISPOSITIF DENORMANDIE ?

Les villes éligibles au dispositif sont les 234 villes bénéficiaires du plan national **Action Cœur de Ville**.

Ce plan répond à une double ambition :

- Améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes ;
- Conforter le rôle de moteur de ces villes dans le développement du territoire.

DÉFISCALISATION IMMOBILIÈRE

La loi DENORMANDIE

COMBIEN LA LOI DENORMANDIE VOUS PERMETTRA D'ÉCONOMISER SUR VOS IMPÔTS ?

- Réduction d'impôt de 21 % du prix du bien pour une période de location de 12 ans
- Réduction d'impôt de 18 % du prix du bien pour une période de location de 9 ans.
- Réduction d'impôt de 12 % du prix du bien pour une période de location de 6 ans.

QUELS SONT AUTRES AVANTAGES ?

- Un emplacement de premier choix dans le centre des villes éligibles ;
- Un gain de temps, vous pourrez réaliser votre achat et louer le bien en moins de 6 mois.

En résumé le dispositif Denormandie est une bonne alternative pour alléger sa fiscalité tout en investissant dans l'immobilier. Un moyen de vous créer du patrimoine ou du capital pour vos futurs projets avec une bonne rentabilité et un risque maîtrisé.

LE DISPOSITIF EN 2024 :

Alors que le dispositif Denormandie devait prendre fin au 31 décembre 2023, il a finalement été une nouvelle fois prolongé jusqu'au 31 décembre 2025 (suite à la loi de finances de 2024).

Autre changement à noter, suite à l'amendement concernant le dispositif : le «Denormandie ancien» n'est plus réservé aux centres des villes moyennes, mais à l'ensemble de la commune.

DÉFISCALISATION IMMOBILIÈRE

La loi MALRAUX

- À QUI S'ADRESSE CE DISPOSITIF ?

Ce dispositif s'adresse à tous les contribuables fortement imposés ainsi que les investisseurs cherchant des solutions pour optimiser leur fiscalité peuvent être attirés par le Malraux. Les avantages fiscaux sont liés aux travaux de restauration et au caractère patrimonial du bien.

- BÉNÉFICIEZ D'UNE RÉDUCTION D'IMPÔTS ATTRACTIVE

En rénovant des biens immobiliers anciens situés dans des secteurs sauvegardés, les investisseurs peuvent déduire une partie substantielle du coût des travaux de rénovation de leur revenu imposable, générant ainsi une réduction d'impôt.

- PERSONNALISEZ LA RÉNOVATION DE VOTRE INVESTISSEMENT

Les travaux de rénovation doivent être conformes aux exigences du dispositif Malraux, mais le dispositif offre la liberté de décider des interventions nécessaires pour restaurer le bien. Cette flexibilité permet de personnaliser la rénovation en fonction de la spécificité du bien et de ses caractéristiques architecturales.



DÉFISCALISATION IMMOBILIÈRE

La loi MALRAUX

DISPOSITIF MALRAUX, LES **POINTS À CONNAÎTRE** AVANT DE L'ADOPTER :

Mise en vigueur depuis 1962 par André Malraux et toujours fonctionnelle jusqu'à ce jour, la loi Malraux est un dispositif visant à compléter la législation sur la protection du Patrimoine Historique et esthétique français en facilitant la restauration immobilière.

Aujourd'hui, le dispositif Malraux a évolué tant dans ses conditions d'applications que dans les avantages fiscaux qu'il procure. Depuis le 1er janvier 2009, l'avantage fiscal de la loi Malraux donne droit à une réduction d'impôt.

Dans l'ancien régime Malraux (pour les permis de construire déposés avant fin 2008), les travaux donnaient la possibilité de déduire de ses revenus le montant des sommes décaissées. Aujourd'hui c'est une réduction d'impôt étalée sur la durée des travaux sans jamais dépasser quatre ans.

Dans ce qui suit, nous allons vous parler davantage de ce dispositif de défiscalisation ainsi que des avantages que celui-ci peut apporter à votre statut d'investisseur.

EN QUOI **CONSISTE** LE DISPOSITIF MALRAUX ?

Selon la loi Malraux, une réduction d'impôt à hauteur de 30 % du coût total des travaux est accordée aux propriétaires qui souhaitent placer leur argent dans ce genre de bien, avec un plafonnement de 400 000 euros répartis sur 4 ans.

Ces opérations se concentrent dans les Centres Villes Historiques, et proposent aux investisseurs une opportunité de défiscalisation avec une excellente couverture de leur patrimoine sur le moyen et long terme.

À **QUI** S'ADRESSE LE DISPOSITIF MALRAUX ?

Dans un premier temps, ce dispositif va surtout concerner les contribuables très fortement fiscalisés. En effet, grâce à un plafonnement des niches fiscales supérieures prévu par la loi, les investisseurs seront souvent ceux, ayant déjà cumulé certaines réductions d'impôts et atteint le plafond de réduction autorisé ou encore simplement ceux payant un très fort montant d'impôt.

DÉFISCALISATION IMMOBILIÈRE

La loi MALRAUX

TAUX DE RÉDUCTION D'IMPÔT SELON LA LOCALISATION DE L'IMMEUBLE :

- Réduction d'impôt de 21 % du prix du bien pour une période de location de 12 ans (9 ans prolongés 3 ans).
- Réduction d'impôt de 18 % du prix du bien pour une période de location de 9 ans.
- Réduction d'impôt de 12 % du prix du bien pour une période de location de 6 ans.

QUELLES SONT LES CONDITIONS À RESPECTER POUR PROFITER DES AVANTAGES DE LA LOI MALRAUX ?

Le programme d'investissement immobilier que vous souhaitez adopter doit respecter certaines conditions avant d'être éligible à la défiscalisation Malraux. Parmi ces conditions,

Il faut noter que le programme de rénovation doit toucher une grande partie, voire la totalité du bien.

- Une fois la rénovation terminée, l'investisseur doit mettre le bien en location sur une durée de 9 ans, et cela, dans les 12 mois qui suivent la fin du chantier de rénovation.
- Il faut aussi s'assurer que les travaux de rénovation ne dépassent pas les 3 ans si le propriétaire souhaite bénéficier de ce programme, et cela à compter de la date où le permis de construire fut délivré.
- Ces travaux doivent être menés par un Architecte des Bâtiments de France, avec une autorisation délivrée par le Préfet.
- Ces travaux concernent entre autres les travaux de démolition, de reconstruction des toitures, de l'aménagement des combles ou des greniers pour les rendre habitables, de rénovation de la façade extérieure d'un immeuble, des travaux d'agrandissement et de l'amélioration et l'entretien des lieux selon les normes en vigueur.
- Les Travaux de restauration en loi Malraux 2019 doivent obligatoirement faire l'objet d'une Autorisation Spéciale délivrée par le Préfet (ASP) « avant » le démarrage des travaux.

DÉFISCALISATION IMMOBILIÈRE

Le Déficit foncier

- À QUI S'ADRESSE CE DISPOSITIF ?

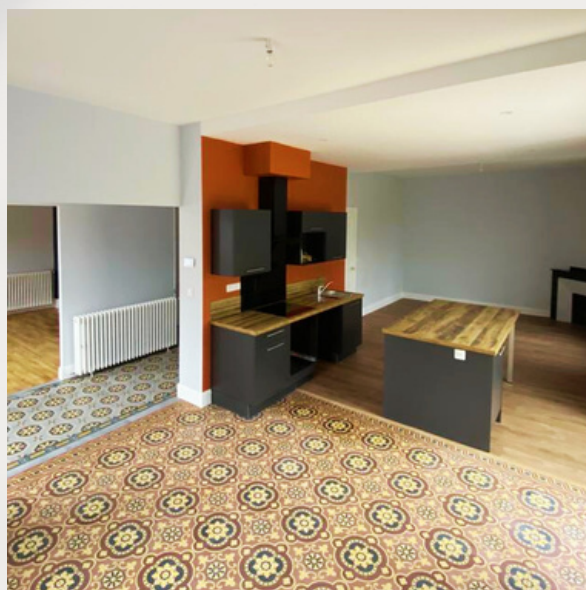
Il est destiné aux investisseurs qui détiennent des biens locatifs. Il offre l'opportunité de déduire certaines charges liées à la rénovation (les travaux de réparation, d'amélioration, ou de restauration), du revenu foncier. Les bénéficiaires du déficit foncier peuvent ainsi réduire leur base imposable, ce qui peut conduire à une diminution de l'impôt sur le revenu.

- LE FONCTIONNEMENT DE L'AVANTAGE FISCAL

La déduction des charges liées au déficit foncier permet de réduire le revenu foncier imposable. Si le montant des charges dépasse le revenu foncier, il crée un déficit foncier. En cas de déficit foncier, vous pouvez déduire ce déficit de votre revenu global.

- QUEL EST L'ENJEU DU DÉFICIT FONCIER ?

Il s'applique aux propriétaires qui choisissent de restaurer des biens immobiliers anciens, qu'ils envisagent de louer ensuite. Les travaux de rénovation doivent répondre des conditions pour être éligibles. Cela inclut généralement des critères spécifiques liés à la préservation du patrimoine immobilier.



DÉFISCALISATION IMMOBILIÈRE

Le Déficit Foncier

DÉFICIT FONCIER, COMPRENDRE **LE MÉCANISME** :

De plus en plus de propriétaires immobiliers se demandent en quoi consiste exactement le déficit foncier ? Comment il est calculé ? Quand est-ce qu'il permet de jouir d'une réduction d'impôt ? Découvrez les réponses à toutes ces questions dans ce qui suit si vous êtes un investisseur immobilier et que vous souhaitez tirer profit du déficit foncier.

En quoi consiste le déficit foncier ?

Relativement méconnu des investisseurs, le déficit foncier est un mécanisme fiscal permettant de supprimer une partie de ses revenus fonciers de ses impôts. L'un de ses avantages majeurs réside dans le fait que ce dispositif de droit commun n'entre pas dans le plafonnement global des niches fiscales.

Si vous disposez d'une très forte imposition, le déficit foncier est la meilleure manière qui vous permettra de réduire votre imposition de manière légale grâce à un investissement immobilier.

COMMENT **FONCTIONNE** LE DÉFICIT FONCIER ?

Le déficit foncier permet de réduire de manière importante et tout à fait légale ses revenus fonciers imposables. Il existe un déficit foncier, lorsque la totalité des charges déduites dépasse les revenus locatifs générés.

Dans le cas d'une rénovation importante d'un bien, imaginons que le coût des travaux déductibles soit supérieurs aux revenus perçus. L'investisseur peut ainsi retrancher ce déficit de ses autres revenus perçus (salaires, autres revenus fonciers) dans la limite de 21 400 €.

QUELLES SONT LES **CHARGES CONCERNÉES** PAR LE DÉFICIT FONCIER ?

- Les dépenses de réparation et d'entretien (travaux)
- Les primes d'assurance
- Les charges de copropriété à la charge du propriétaire
- Les intérêts d'emprunt
- Les frais de gérance ou honoraires de gestion
- La taxe foncière
- Les charges diverses
- Les dépenses liées à la rénovation énergétique du logement.

DÉFISCALISATION IMMOBILIÈRE

Le Déficit Foncier

QUELLES SONT LES **CONDITIONS** À RESPECTER ?

- Le bien doit être destiné à un usage locatif
- Location du bien pendant minimum 3 ans
- Nécessité d'imposer ses revenus locatifs en régime réel

QUELS SONT LES **AVANTAGES** OBTENUS GRÂCE AU DÉFICIT FONCIER ?

- Le principal atout et non des moindres du déficit foncier est de ne pas entrer dans le plafonnement des niches fiscales, limitant les avantages fiscaux de celles-ci à 10 000€/an.
- Premièrement : la possibilité de déduire jusqu'à 10 700 € sur le revenu global, dû à la déduction des charges.
- Deuxièmement : la possibilité de reporter sur les années suivantes d'imposition le déficit foncier supérieur à 10 700 €.
- Troisièmement : le cumul possible avec les avantages fiscaux d'autres niches fiscales.

L'ÉVOLUTION DU DÉFICIT FONCIER EN **2024** ?

Pour rappel, jusqu'en 2022 la limite était de 10 700 € par an. Suite à la loi Climat, les députés ont validé le doublement du plafond du déficit foncier afin d'inciter les propriétaires à rénover leurs biens locatifs. Le gouvernement a donc doublé le plafond du déficit foncier.

En effet, depuis la loi climat de 2021, progressivement les propriétaires ont l'interdiction de louer des biens dont le DPE est classé F ou G depuis août 2022.

Mais pour permettre aux propriétaires, de faire face à ces charges de travaux de rénovation énergétique et les inciter à sauter le pas et ainsi obtenir le classement A B ou C, le déficit foncier a vu son plafond passer **de 10 700 € à 21 400 € par an.**

Les investisseurs pourront ainsi déduire plus de dépenses, sous quelques conditions :

- Les travaux doivent être réalisés entre le 1er janvier 2023 et le 31 décembre 2025
- Obligatoirement être sur la rénovation énergétique du logement ;
- Et faire sortir le logement de la catégorie des passoires thermiques (DPE classé F ou G).

DÉFISCALISATION IMMOBILIÈRE

Le Statut du Loueur Meublé (LMNP)

- **MAXIMISER VOTRE RENDEMENT LOCATIF**

Les investisseurs peuvent bénéficier de revenus locatifs plus élevés que dans le cas d'une location nue. Les biens LMNP sont généralement attractifs pour les locataires, permettant aux investisseurs de maximiser leurs rendements locatifs. De plus, le mobilier présent dans le logement peut être amorti, réduisant ainsi la base imposable des revenus fonciers.

- **DÉVELOPPER SON PATRIMOINE TOUT EN OPTIMISANT SA FISCALITÉ**

Les revenus tirés de la location meublée sont imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), permettant aux investisseurs de déduire des charges (amortissement du mobilier, intérêts d'emprunt, frais de gestion, etc.) de leurs revenus locatifs, générant ainsi une réduction d'impôt substantielle.

- **INVESTIR EN TOUTE SIMPLICITÉ**

Il est possible de choisir entre 2 régimes fiscaux. Cette flexibilité donne aux investisseurs la possibilité d'optimiser leur fiscalité en fonction de leur situation spécifique.



Le Statut du Loueur Meublé (LMNP)

TOUT SAVOIR SUR LA **LOCATION MEUBLÉE** NON PROFESSIONNELLE :

Vous souhaitez investir dans une location meublée non professionnelle ou LMNP et vous vous demandez quels sont les avantages que vous pourrez tirer de ce type de d'investissement ? Découvrez ci-dessous tous les points à savoir au sujet de ce placement immobilier. Vous pourrez ainsi bénéficier d'un comparatif entre la location meublée ou vide.

En devenant loueur en meublé non professionnel, sachez que vous devrez choisir entre deux régimes pour profiter d'une réduction fiscale sur votre investissement.

- En effet, vous pourrez opter pour le régime forfaitaire qui vous permettra de profiter d'une imposition uniquement sur 50 % de vos revenus locatifs.
- Vous pourrez aussi choisir le régime réel et bénéficier d'une déduction de vos charges ainsi que les amortissements de vos recettes pour réduire vos revenus locatifs ; qui se soldera par une imposition bien moindre.
- Qu'importe le régime que vous aurez choisi, vous pourrez toujours bénéficier d'une réduction d'impôt de manière légale.
- Que vous ayez opté pour le LMNP forfaitaire ou au réel, ce dernier n'entre pas en compte dans le plafonnement des niches fiscales à 10.000 euros. Ce qui vous offre la possibilité de louer plusieurs biens immobiliers grâce à ce régime fiscal.

QUELLES SONT LES **CONDITIONS** POUR INVESTIR EN LMNP ?

- Le bien doit être loué meublé et non vide (Pour consulter la liste du mobilier obligatoire se référer à l'article 25-4 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée)
- Le statut LMNP s'adresse aux foyers fiscaux dont les recettes locatives n'excèdent pas 23 000 euros ou 50 % de leurs revenus globaux. Par ailleurs, la location ne doit pas être l'activité principale du foyer fiscal.

Le Statut du Loueur Meublé (LMNP)

QUELS SONT LES **AVANTAGES FISCAUX** DE LA LOCATION EN LMNP ?

Comme nous avons déjà mentionné précédemment, le choix du régime que vous souhaitez adopter vous permettra de définir les avantages fiscaux que vous pourrez espérer, et cela doit avant tout dépendre de vos recettes locatives.

Pour le régime forfaitaire :

Conseillé si vos recettes sont égales ou inférieures à 70.000 euros. Ce régime vous permettra de jouir d'un abattement de 50 % sur les recettes étant donné que seule la moitié des recettes que vous réalisez est imposable. Pensez aussi à l'adopter si vos charges ne dépassent pas le seuil des 50 %.

Pour le statut LMNP amortissement :

Avec le choix du statut « LMNP amortissement » vous pouvez déduire des revenus déclarés dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC), l'ensemble des charges afférentes au bien et les amortissements comptables, sur les valeurs mobilières et immobilières. Les charges pouvant être déduites sont :

- les frais d'acquisitions et les droits d'enregistrement la première année
- les intérêts d'emprunt,
- les frais de gestion,
- les primes d'assurances,
- les charges locatives...

L'amortissement, quant à lui, peut s'étendre sur 7 à 10 ans pour les valeurs mobilières, 25 à 30 ans pour les valeurs immobilières. S'il ne doit pas excéder le montant net des loyers perçus, l'excédent d'amortissement pouvant être reporté sans limite de temps. Cette solution est appelée « régime réel simplifié » et permet de limiter fortement, voire d'annuler, l'imposition sur vos revenus locatifs.

DÉFISCALISATION IMMOBILIÈRE

La loi PINEL

- ALLÉGEZ VOTRE FISCALITÉ CHAQUE ANNÉE :

Optimisez votre fiscalité chaque année en bénéficiant d'une économie d'impôts. Dans le respect du plafond autorisé et en fonction de votre situation fiscale individuelle, vous pouvez déduire les versements réalisés sur votre Plan d'Épargne Retraite (PER) de votre revenu imposable.

- PRÉPAREZ UN CAPITAL POUR VOTRE RETRAITE :

Anticipez et préparez votre avenir en investissant grâce à votre épargne pour profiter, au moment du départ à la retraite, d'un capital potentiel pour réaliser vos différents projets.

- ALLÉGEZ VOTRE FISCALITÉ CHAQUE ANNÉE :

Optimisez votre fiscalité chaque année en bénéficiant d'une économie d'impôts. Dans le respect du plafond autorisé et en fonction de votre situation fiscale individuelle, vous pouvez déduire les versements réalisés sur votre Plan d'Épargne Retraite (PER) de votre revenu imposable.



DÉFISCALISATION IMMOBILIÈRE

La loi PINEL

LES GRANDS **PRINCIPES** DE LA LOI PINEL DITE "CLASSIQUE":

La loi Pinel est un dispositif favorisant l'investissement dans le secteur immobilier. Sa vocation est de relancer le marché du logement neuf en proposant des avantages fiscaux sans précédent.

Par rapport à la précédente loi Duflot, le gouvernement a fait évoluer le dispositif en renforçant ses avantages mais aussi en assouplissant les conditions de location.

Un aspect social : l'enjeu du dispositif est d'augmenter le nombre de logements intermédiaires. Un logement locatif intermédiaire se caractérise de la façon suivante : ce sont des logements qui se positionnent entre le marché du logement locatif social et celui du parc locatif privé.

C'est un moyen pour les ménages ne disposant pas de l'accès aux logements sociaux et qui toutefois éprouvent des difficultés de se loger sur le marché libre (logement privé).

C'est pourquoi les logements devront répondre à des conditions de ressources et de plafonnement des loyers, mais aussi à des critères environnementaux : les logements devront respecter les nouvelles normes de construction (réglementation thermique).

LE **MONTANT** DES RÉDUCTIONS D'IMPÔTS EN 2024 :

Comme une grande majorité des français vous estimez payer trop d'impôts sur le revenu, la défiscalisation immobilière en loi Pinel est une solution pertinente pour réduire votre imposition en investissant dans l'immobilier.

L'avantage fiscal est croissant, en fonction de la durée initiale de location à laquelle s'engage le propriétaire :

- **10,5 % sur une durée de 6 ans**
- **15 % sur une durée de 9 ans**
- **17,5 % sur une durée de 12 ans**

**Cette dégressivité ne s'applique pas aux logements respectant les nouveaux critères permettant de bénéficier du Dispositif Pinel +. Nous reviendrons sur le Pinel + dans une autre partie.*

DÉFISCALISATION IMMOBILIÈRE

La loi PINEL

À RETENIR : LES CHANGEMENTS DU DISPOSITIF DEPUIS 2021 :

Depuis le 1er janvier 2021, le dispositif Pinel est destiné exclusivement aux logements faisant partie d'un bâtiment d'habitation collectif. Depuis le 31 décembre 2020, les maisons individuelles ne sont donc plus éligibles au dispositif sauf pour celles dont la date du dépôt de demande de permis de construire est antérieure au 1er janvier 2021.

LE DISPOSITIF PINEL EN 2024, QUELS SONT LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS ?

En 2021 suite au projet de Loi finances, le dispositif Pinel avait été prolongé par le gouvernement à l'identique, jusqu'au 31 décembre 2022 : évolutions, avantages fiscaux, conditions, etc ; aucun changement particulier n'avait été retenu pour l'année précédente.

C'est donc depuis le 1er janvier 2023, en application de la loi de Finances 2021, que les taux de réduction d'impôts qui sont proposés pour le Pinel (dit "Classique") sont dégressifs, et ce, jusqu'au 31 décembre 2024.

Voici les nouveaux taux 2024 selon le barème suivant :

- De 10,5 % pour 2023 à 9 % pour 2024 pour un engagement de 6 ans
- De 15 % pour 2023 à 12 % pour 2024 pour un engagement de 9 ans
- De 17,5 % pour 2023 à 14 % pour 2024 pour un engagement de 12 ans.

COMMENT EST **REPLACÉ** LE DISPOSITIF PINEL APRÈS 2024 :

En effet, ce dispositif Pinel dit "classique" prendra fin en décembre 2024. Déjà prolongé en 2021, vous pourrez donc profiter du dispositif encore en 2024, mais il laissera sa place dès la fin 2024 à son successeur : le "Super Pinel" ou "Pinel Plus".

L'objectif du gouvernement avec la mise en place d'un nouveau Pinel, plus réglementé, est de diminuer l'impact carbone des bâtiments tout en maximisant les performances thermiques et énergétiques de ces derniers. La principale nouveauté de ce Pinel + est donc la soumission à la Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020).

Donc, si vous avez investi en 2023 ou si vous allez investir en 2024 dans un bien immobilier éligible à la loi Pinel +, et que vous respectez les critères de celui-ci, vous basculerez dans le Pinel +, ce qui vous permettra de bénéficier de la réduction d'impôt maximale de ce dispositif.

DÉFISCALISATION IMMOBILIÈRE

La loi PINEL +

LES CRITÈRES DE QUALITÉ DU PINEL + :

Sans surprise, le logement doit atteindre un niveau de performance énergétique et environnementale supérieur à la réglementation en vigueur (RE 2020).

Les autres critères portent sur le niveau de qualité d'usage et de confort, voici ce qu'il faut respecter :

- Une surface habitable minimale de 28 m² pour un T1, 45 m² pour un T2, 62 m² pour un T3, 79 m² pour un T4, 96 m² pour un T5 ;
- L'existence d'espaces extérieurs privatifs d'une surface minimale de 3 m² pour un T1 ou un T2, 5 m² pour un T3, 7 m² pour un T4, 9 m² pour un T5 ;
- Enfin, deux orientations différentes pour les logements de T3 et plus.

LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU DISPOSITIF EN 2024 :

Depuis l'année 2023, le Pinel « classique » et « le Pinel + » cohabitent, impliquant pour les investisseurs un choix stratégique en terme de rendement auquel s'ajoute une dimension éthique et durable. En effet, les avantages des investissements en loi Pinel sont réduits mais il est possible de les conserver, en respectant les critères du nouveau dispositif Pinel +.

Il n'y a pas de "meilleur" dispositif, le « Pinel + » n'est finalement qu'un « dispositif dans le dispositif ». Le gouvernement l'a simplement séparé en 2 dispositifs distincts. La loi Pinel classique existe toujours en 2024 et maintient son avantage fiscal, mais les réductions d'impôts ont diminuées pour tout bien immobilier neuf ou construit en 2024. Dans les deux cas, le principe du gouvernement est de faire profiter les investisseurs d'un avantage fiscal, tout en renforçant les exigences de construction.

Jusqu'à fin 2024, il y aura deux possibilités (en tant qu'investisseur) :

- Accepter un taux de réduction d'impôt moindre en investissant en Pinel « classique » sur des biens neufs aux règles d'éligibilité plus souples ;
- Ou préférer le « Pinel + », avec des conditions plus exigeantes, mais permettant une défiscalisation à taux plein, dans un bien à forte valeur ajoutée et répondant aux nouvelles contraintes de confort et de performance énergétique.

DÉFISCALISATION IMMOBILIÈRE

La loi PINEL

QUEL DISPOSITIF PINEL **CHOISIR** EN 2024 ?

Dans les deux cas, la loi Pinel reste attractive et rentable pour les investisseurs avec un effort d'épargne qui reste accessible. Et ce, malgré les taux de défiscalisation plus faibles du dispositif « classique ». Opter pour le « Pinel + » garantit à l'investisseur d'acheter un logement qui répond à des normes énergétiques spécifiques.

En résumé, pour votre investissement immobilier dans le neuf, les avantages du Dispositif PINEL sont dégressifs depuis le 1^{er} janvier 2024 :

DURÉE D'ENGAGEMENT DE LOCATION	TAUX DE RÉDUCTION PINEL +	TAUX DE RÉDUCTION PINEL CLASSIQUE 2024
6 ans	12 %	9 %
9 ans	18 %	12 %
12 ans	21 %	14 %
<i>Exemple de réduction d'impôt :</i>	<u>63 000 €</u>	<u>42 000 €</u>

DÉFISCALISATION IMMOBILIÈRE

Le Pinel Réhabilité

DÉFINITION DU PINEL ANCIEN **OPTIMISÉ** AU DÉFICIT FONCIER :

Comme évoqué ci-dessus, le Loi Pinel permet aux contribuables de réaliser un investissement immobilier locatif adossé à une réduction d'impôt. Ce dispositif de défiscalisation immobilière est sans doute la solution la plus connue des niches fiscales.

Néanmoins beaucoup ignorent encore qu'il est possible d'aller plus loin, grâce au dispositif Pinel optimisé au déficit foncier. C'est en réalité un montage fiscal doublement avantageux : il permet à la fois de profiter des travaux éligibles au Déficit Foncier et de la réduction d'impôt Pinel sur le foncier et les travaux de transformation hors champ du Déficit Foncier.

La conjonction de ces deux dispositifs permet donc, de multiplier la performance fiscale de l'investissement.

**L'explication détaillée du Déficit Foncier est à retrouver plus loin dans ce guide.*

QUEL EST L'AVANTAGE DE **CUMULER** CES DEUX DISPOSITIFS ?

Pour commencer, est appelé un investissement Pinel optimisé au déficit foncier, tout simplement dès lors que la nature des travaux entrepris (de rénovation, réhabilitation ou transformation) permettent le cumul des deux régimes à savoir le Dispositif Pinel et le Déficit foncier, on parle alors de « Pinel optimisé au déficit foncier ». En effet, le prix d'acquisition ainsi qu'une partie des travaux seront éligibles à la réduction d'impôt Pinel tandis que l'autre partie des travaux sera éligible au régime des déficits.

Grâce au Pinel optimisé, un investisseur peut cumuler les deux outils de défiscalisation :

- Achat en Loi Pinel réhabilité
- Réaliser une opération en déficit foncier pour réduire son revenu global.

Le dispositif Pinel dans l'ancien est surtout recommandé pour les contribuables soumis à une tranche marginale d'imposition de 30% ou plus. Le principal atout ici, est donc de bénéficier d'une optimisation de sa fiscalité plus importante notamment sur les travaux.

COMPRENDRE LA DÉFISCALISATION FINANCIÈRE

Le gouvernement utilise des incitations fiscales pour encourager les particuliers à investir dans des produits financiers spécifiques, ce qui contribue à réduire la charge fiscale globale et à promouvoir l'investissement dans certains secteurs.

Encourager les particuliers à investir dans le secteur financier revêt une importance cruciale pour favoriser la prospérité économique, la stabilité financière et la croissance à long terme.

COMPRENDRE LA DÉFISCALISATION FINANCIÈRE :

Les outils de défiscalisation financière offre la possibilité de réduire ses impôts sur le revenu tout en optimisant ses finances personnelles. Ce processus implique l'utilisation de dispositifs légaux et de mécanismes d'investissement spécifiques pour minimiser les impôts à payer. Les contribuables peuvent recourir à une gamme de niches fiscales et d'incitations gouvernementales en vigueur.

LES AVANTAGES DE LA DÉFISCALISATION FINANCIÈRE :

En investissant dans des dispositifs spécifiques éligibles aux crédits d'impôt, les contribuables peuvent diversifier leurs investissements, préparer leur retraite, soutenir l'économie et bénéficier d'avantages fiscaux significatifs. Cependant, ces avantages varient en fonction des dispositifs choisis et des situations individuelles. En investissant dans des secteurs spécifiques encouragés par les dispositifs de défiscalisation, les contribuables participent à la dynamisation de l'économie et à la création d'emplois.



VOUS CRÉER UN
**PATRIMOINE
FINANCIER**



PRÉPARER VOTRE
RETRAITE



PROTÉGER
VOTRE **FAMILLE**



RÉDUIRE
VOS **IMPÔTS**



CAPITALISER
POUR VOTRE
RETRAITE

DÉFISCALISATION FINANCIERE

La loi Girardin

- À QUI S'ADRESSE LE DISPOSITIF ?

Le dispositif Girardin s'adresse principalement aux contribuables français imposés dans les tranches marginales les plus élevées, c'est-à-dire ceux soumis à un taux d'imposition plus élevé.

- UN AVANTAGE FISCAL IMMÉDIAT

Dès l'année suivant la souscription, vous bénéficiez d'une réduction d'impôt sur le revenu dépassant votre apport initial, avec la possibilité d'atteindre jusqu'à 60 000 € grâce au principe du "One Shot". Cette opportunité résulte d'un investissement effectué à fonds perdus.

- UN INVESTISSEMENT ÉTHIQUE

Participez au développement économique des territoires ultramarins en apportant un soutien à des entreprises dans des départements et régions d'Outre-Mer (DOM-TOM) qui font face à des obstacles structurels (insularité, l'éloignement, des défis énergétiques, ainsi que des difficultés d'accès au crédit bancaire, ou encore un manque de logements sociaux).

- UNE OPPORTUNITÉ DE DIVERSIFIER VOS INVESTISSEMENT

L'avantage majeur du dispositif Girardin réside dans sa capacité à vous offrir une opportunité de diversification significative, grâce à la possibilité d'investir dans des projets variés et spécifiques, notamment dans les secteurs de l'industrie, de l'énergie, de l'agroalimentaire.

DÉFISCALISATION FINANCIERE

La loi Girardin

SOUTENIR L'INDUSTRIE DES DOM-TOM : **FONCTIONNEMENT** DE LA LOI GIRARDIN :

Le dispositif Girardin industriel tient son nom du député français Paul Girardin, qui a joué un rôle déterminant dans la création de cette mesure de défiscalisation. Mis en place en 2003, ce dispositif vise à stimuler l'investissement dans les Départements et Régions d'Outre-Mer (*DOM-TOM*), où le développement économique peut être entravé par des contraintes géographiques et structurelles.

Confrontées à des enjeux spécifiques, ces régions éloignées du territoire continental français bénéficient du Girardin industriel pour attirer des investisseurs prêts à **soutenir des projets industriels locaux** (tels que la construction d'infrastructures, l'achat d'équipements, ou le développement d'activités industrielles).

En encourageant le financement d'infrastructures, d'équipements, et d'activités industrielles, le dispositif vise à dynamiser l'économie des DOM-TOM, favoriser la création d'emplois locaux, et renforcer l'autonomie économique de ces territoires. L'origine de ce dispositif réside donc dans la volonté politique de promouvoir le développement équilibré de l'ensemble du territoire français.

INVESTISSEZ AUTREMENT : LE **PRINCIPE** DU DISPOSITIF :

Le principe de ce dispositif repose sur une incitation fiscale visant à mobiliser des fonds privés pour financer des projets industriels dans les DOM-TOM, stimulant ainsi le développement économique de ces régions. En retour de leur engagement financier, les investisseurs bénéficient d'une réduction d'impôt proportionnelle à la **durée d'engagement** qui peut être de 5 ou 10 ans. La durée d'engagement influe sur le taux de la réduction d'impôt : plus la durée est longue, plus le taux de réduction d'impôt est élevé.

Contrairement à d'autres dispositifs, le Girardin industriel permet une déduction intégrale de l'investissement, ce qui signifie que **la totalité de la somme investie peut être déduite de l'impôt sur le revenu**. C'est pour cela qu'il faut envisager la durée d'engagement en fonction de ses objectifs financiers et fiscaux. Une planification à long terme peut maximiser les avantages.

**Les taux de réduction d'impôt peuvent être ajustés en fonction des priorités économiques et fiscales du gouvernement.*

DÉFISCALISATION FINANCIÈRE

La loi Girardin

LE MONTANT DE LA RÉDUCTION D'IMPÔTS :

Comme une grande majorité des français vous estimez payer trop d'impôts sur le revenu, la défiscalisation immobilière en loi Pinel est une solution pertinente pour réduire votre imposition en investissant dans l'immobilier.

L'avantage fiscal est croissant, en fonction de la durée initiale de location à laquelle s'engage le propriétaire :

- 10,5 % SUR UNE DURÉE DE 6 ANS
- 15 % SUR UNE DURÉE DE 9 ANS
- 17,5 % SUR UNE DURÉE DE 12 ANS

CONDITIONS ET CADRE JURIDIQUE DU DISPOSITIF :

Le cadre juridique du dispositif Girardin industriel pour les investisseurs français est principalement établi dans le Code Général des Impôts (CGI). Les résidents fiscaux français ont tout à fait la possibilité de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu en raison de leurs investissements.

Voici les principales conditions à remplir pour qu'un investisseur français puisse profiter des avantages fiscaux du Girardin industriel :

AVOIR LE STATUT DE CONTRIBUABLE FRANÇAIS :

- L'investisseur doit être un contribuable domicilié en France au sens de l'article 4 B du Code Général des Impôts. Cela signifie qu'il doit résider fiscalement en France.

LA NATURE DES INVESTISSEMENTS :

- L'investisseur doit réaliser des investissements dans des biens productifs neufs (*situés dans les départements d'outre-mer (Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française, à Saint-Martin, à Saint-Barthélemy, dans les îles Wallis-et-Futuna, ainsi que dans les Terres australes et antarctiques françaises).*

LA NATURE DE L'ENTREPRISE :

- Les investissements doivent être réalisés dans le cadre d'une entreprise exerçant une activité agricole ou une activité industrielle, commerciale, ou artisanale relevant de l'article 34 du Code Général des Impôts.

LE CHIFFRE D'AFFAIRES DE L'ENTREPRISE :

- Si l'activité est exercée dans un département d'outre-mer, l'entreprise doit avoir réalisé un chiffre d'affaires, au titre de son dernier exercice clos, inférieur au seuil fixé par le Gouvernement.

Le Plan d'Épargne Retraite (PER)

• À QUI S'ADRESSE CE DISPOSITIF ?

Le PER s'adresse à toutes les tranches d'imposition mais révèle son efficacité sur les tranches les plus élevées. Les avantages fiscaux liés au PER sont déterminés par le régime fiscal du contribuable et le type de versements effectués.

• PRÉPAREZ UN CAPITAL POUR VOTRE RETRAITE

Anticipez et préparez votre avenir en investissant grâce à votre épargne pour profiter, au moment du départ à la retraite, d'un capital ou d'une rente pour réaliser vos différents projets.

• L'OBJECTIF : ALLÉGEZ VOTRE FISCALITÉ CHAQUE ANNÉE

Optimisez votre fiscalité chaque année en bénéficiant d'une réduction d'impôts, dans le respect du plafond autorisé. Vous pouvez déduire les versements réalisés sur votre Plan d'Épargne Retraite (PER) de votre revenu imposable.

Exemple :

- Revenus 50 000 € / an
- Tranche d'imposition 30 %
- Si dépôt PER 5 000 € / an
- Économies d'impôts : 1 500 €



Le PER

PRÉPAREZ SEREINEMENT VOTRE RETRAITE : **LE PRINCIPE DU PER**

Le Plan d'Épargne Retraite (PER) représente une solution d'épargne souple et avantageuse pour **anticiper** et **sécuriser financièrement** votre retraite. En regroupant plusieurs dispositifs existants (tels que le PERP, le Madelin, et le PERCO). Le PER offre aux épargnants une approche harmonisée pour la constitution d'une épargne dédiée à la retraite tout au long de leur vie active.

Le principe fondamental du PER repose sur la consolidation et la simplification des dispositifs d'épargne retraite existants. Les contributeurs peuvent ajuster leurs versements en fonction de leur situation financière annuelle et de leurs objectifs.

Lors de la retraite, le PER offre la possibilité de choisir entre un **versement en capital** ou une conversion **en rente viagère**, offrant ainsi une liberté de choix pour optimiser les revenus au moment de la cessation d'activité.

QUELS SONT LES PRINCIPAUX **AVANTAGES DU PER** :

LA FLEXIBILITÉ ET MOBILITÉ :

- Le PER offre une grande flexibilité, vous pouvez arbitrer vos versements en fonction de votre situation financière et de vos objectifs à tout moment.
- En cas de changement professionnel, vous pouvez conserver votre PER et le transférer vers votre nouveau régime, préservant ainsi la continuité de votre épargne.

LA CONSOLIDATION DES RÉGIMES :

- Le PER regroupe différents dispositifs tels que le PERP, le Madelin, et le PERCO. Cela simplifie la gestion et la traçabilité de votre épargne retraite.

SORTIES EN CAPITAL OU EN RENTE :

- Au moment de la retraite, vous avez la liberté de choisir entre le versement en capital ou la conversion en rente viagère. Cette souplesse permet de mieux adapter la sortie aux besoins spécifiques de chacun.

LES AVANTAGES FISCAUX DE CE DISPOSITIF :

- Le PER offre des avantages fiscaux significatifs, faisant de lui un outil attractif pour la constitution d'une épargne dédiée à votre retraite. En effet, les versements effectués sur le PER bénéficient d'une déduction fiscale sur le revenu imposable, **réduisant ainsi le montant de l'impôt dû**.
- Cette déduction est particulièrement avantageuse, offrant aux épargnants **une incitation financière tangible** pour contribuer régulièrement à leur plan d'épargne retraite.
- De plus, les gains générés par les investissements au sein du PER sont **exonérés d'impôt sur le revenu** pendant la phase d'épargne, ce qui favorise la croissance du capital investi.

**Lors de la phase de sortie en rente ou en capital, les sommes perçues sont soumises à l'impôt sur le revenu, mais souvent dans des conditions fiscales avantageuses.*

LES DEUX STRATÉGIES D'INVESTISSEMENT DU PER :

Le PER offre une palette de choix adaptés à vos besoins spécifiques, deux stratégies permettent de tirer le meilleur parti de votre Plan d'Épargne Retraite en alignant vos investissements sur votre profil financier, vos objectifs de retraite, et votre appétence au risque.

Il est recommandé de déterminer la stratégie qui correspond le mieux à votre situation et à vos aspirations financières.

LA GESTION PILOTÉE : UNE APPROCHE ENCADRÉE

Elle constitue une option idéale pour les épargnants qui préfèrent confier la gestion de leur portefeuille à des professionnels. Dans le cadre du PER, cette formule propose une approche dynamique et sur mesure. Les experts en gestion financière ajustent les placements en fonction de critères essentiels tels que l'âge de l'épargnant, son horizon de retraite, et son appétence au risque.

Cette stratégie permet une gestion réactive et adaptative, qui vise à maximiser le rendement tout en ajustant le niveau de risque au fil du temps. Les épargnants bénéficient ainsi d'une prise en charge experte de leur épargne retraite, offrant tranquillité d'esprit et optimisation des performances.

LA GESTION LIBRE : UNE APPROCHE AUTONOME

Pour les investisseurs autonomes et avisés, cette gestion offre une liberté totale dans le choix de leurs investissements. Une gamme diversifiée de supports d'investissement est mise à disposition, comprenant des fonds en euros sécurisés, des unités de compte plus dynamiques, et d'autres options adaptées à différents profils d'investisseurs.

Cette flexibilité permet de construire un portefeuille sur mesure, en accord avec vos objectifs et sa tolérance au risque. La gestion libre offre un contrôle complet sur les décisions d'investissement, permettant ainsi d'ajuster la stratégie en fonction des évolutions du marché et des objectifs financiers personnels.

DÉFISCALISATION FINANCIERE

Les SCPI

- À QUI S'ADRESSE CE PLACEMENT ?

Vous pouvez bénéficier des avantages dans l'immobilier défiscalisant sans vous soucier des contraintes de gestion.

Le montant d'investissement pour accéder à une SCPI fiscale est généralement compris entre 5 000 et 10 000 €.

- LES AVANTAGES FISCAUX

Vous pouvez souscrire à une SCPI fiscale jusqu'au dernier jour de décembre de l'année en cours elle sera effective instantanément. De quoi vous permettre d'arbitrer vos réductions d'impôts sur le revenu en fin d'année (simplicité de mise en oeuvre).

- L'ENJEU DU DISPOSITIF : UN INVESTISSEMENT SÉCURISÉ

Avec les SCPI fiscales, vous profitez d'un placement collectif, le portefeuille de la SCPI est composé de différents immeubles d'habitation loués à plusieurs locataires. Ainsi, les risques d'impayés ou de dévalorisation des biens sont dilués.



Les SCPI

INVESTIR DANS L'IMMOBILIER AUTREMENT : DÉFINITION DES SCPI

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) représentent une solution innovante pour investir dans l'immobilier de manière accessible et diversifiée. L'investissement en SCPI, c'est l'alternative simple à l'investissement locatif en direct. Les SCPI sont des organismes de placement collectif permettant à des investisseurs individuels de devenir associés et de mutualiser leurs ressources pour investir dans un portefeuille diversifié de biens immobiliers.

Gérées par des sociétés de gestion spécialisées, les SCPI acquièrent, détiennent et gèrent différents types d'actifs immobiliers (bureaux, des commerces, des logements, ou d'autres biens, en fonction de leur politique d'investissement. Les associés des SCPI perçoivent des revenus réguliers sous forme de loyers et peuvent potentiellement bénéficier de plus-values lors de la cession d'actifs.

Cette forme d'investissement offre une solution accessible et diversifiée pour participer au marché immobilier sans avoir à gérer directement les aspects opérationnels des biens.

LES POINTS CLÉS POUR COMPRENDRE LES SCPI FISCALE :

L'investissement en Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) fiscale offre une approche particulièrement attractive pour les investisseurs cherchant à optimiser leur situation fiscale tout en accédant aux avantages de l'immobilier.

Voici quelques-uns des principaux avantages fiscaux de ce type d'investissement :

UNE RÉDUCTION D'IMPÔT À L'ENTRÉE :

- Les SCPI fiscales, telles que les SCPI Pinel ou Malraux, offrent une réduction d'impôt à l'entrée. Les investisseurs peuvent bénéficier d'une déduction fiscale calculée sur une partie du montant investi, réduisant ainsi leur impôt sur le revenu. La nature spécifique du dispositif (Pinel, Malraux, etc.) détermine les conditions et les plafonds de cette réduction.

PARTICIPATION À DES PROJETS IMMOBILIERS ÉLIGIBLES :

- En investissant dans des SCPI fiscales, les associés participent à des projets immobiliers éligibles aux dispositifs de défiscalisation en vigueur. Par exemple, les SCPI Pinel investissent dans des logements neufs destinés à la location, tandis que les SCPI Malraux se concentrent sur la restauration de biens immobiliers historiques.

Les SCPI

DURÉE D'ENGAGEMENT ET FLEXIBILITÉ :

- La durée d'engagement varie en fonction du type de SCPI fiscale. Par exemple, la SCPI Pinel requiert un engagement locatif sur 6, 9, ou 12 ans. Cette flexibilité permet aux investisseurs de choisir la durée qui correspond le mieux à leurs objectifs et à leur situation fiscale.

LES DIFFÉRENTES SCPI DÉFISCALISANTES :

Il existe une variété de SCPI de défiscalisation parmi lesquelles vous pouvez choisir en fonction de votre situation patrimoniale.

- LA SCPI LOI MALRAUX :

Offre la possibilité de bénéficier de réductions d'impôt en lien avec des travaux réalisés sur des biens situés dans des secteurs historiques sauvegardés, présents dans certaines villes françaises.

- LA SCPI LOI PINEL

Elle se focalise sur des biens neufs localisés dans des zones tendues, caractérisées par une pénurie de logements.

- LA SCPI LOI DENORMANDIE

Quant à elle, se spécialise dans des biens anciens nécessitant une réhabilitation, avec un principe fiscal similaire à celui du dispositif Pinel.

- LA SCPI DE DÉFICIT FONCIER

Elle permet d'effectuer des déductions sur le montant des travaux et réparations des revenus fonciers.

- LA SCPI EN DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Offre un système où la perception des loyers est différée. Cette approche permet de constituer un capital tout en évitant la fiscalité associée aux revenus perçus, assurant ainsi des revenus complémentaires ultérieurement, notamment au moment de la retraite.

Il est important de noter que les avantages fiscaux obtenus grâce à la loi Denormandie et la loi Pinel sont soumis au plafond global des niches fiscales, qui limite les réductions d'impôts à 10 000 €, englobant l'ensemble des dispositifs fiscaux

Les SCPI

LES AVANTAGES DE L'INVESTISSEMENT EN SCPI FISCALE :

Ces véhicules d'investissement collectif permettent aux particuliers de devenir associés et de bénéficier des revenus générés par un portefeuille diversifié de biens immobiliers géré par une société de gestion spécialisée.

Voici les atouts d'un investissement en SCPI :

- Les SCPI offrent une opportunité unique de diversifier son patrimoine immobilier. Grâce à l'expertise des sociétés de gestion, vous pouvez à travers les SCPI investir dans différents types de biens (*bureaux, commerces, logements et parfois même d'autres types d'actifs immobiliers*) et sur divers marchés géographiques. Cette diversification contribue à réduire les risques liés à la concentration sur un seul actif ou un seul secteur immobilier.
- L'un des atouts majeurs des SCPI réside dans la gestion externalisée. Les sociétés de gestion professionnelles prennent en charge toutes les étapes du processus, la sélection des biens, la gestion locative, les travaux, et les aspects administratifs. Cela vous libère des soucis opérationnels liés à la gestion immobilière, tout en vous permettant de bénéficier des revenus locatifs et des avantages fiscaux de la SCPI.
- Investir dans une SCPI offre une accessibilité accrue à l'immobilier. Les montants d'investissement, souvent plus abordables que l'achat d'un bien en direct, permettent à un plus grand nombre d'investisseurs de participer à des projets immobiliers de plus grande envergure. De plus, la mutualisation des risques entre les associés de la SCPI réduit l'impact des éventuelles fluctuations du marché ou des incidents locatifs sur le rendement global de l'investissement.
- Outre les avantages fiscaux, les investisseurs peuvent percevoir des revenus réguliers issus des loyers générés par les biens détenus par la SCPI. Ces revenus récurrents constituent donc un attrait majeur pour les investisseurs à la recherche de stabilité.

Investir en SCPI fiscale peut ainsi représenter une stratégie fiscale et patrimoniale efficace pour ceux qui cherchent à concilier avantages fiscaux, revenus réguliers et diversification immobilière. Toutefois, il est crucial de bien comprendre les spécificités de chaque SCPI fiscale.

QUI SOMMES-NOUS ?

CABINET FISCALIA

NOTRE MÉTIER :

FISCALIA est un cabinet spécialisé dans l'optimisation fiscale et patrimoniale. Nous intervenons dans plusieurs domaines pour vous proposer un accompagnement global autour de votre patrimoine : fiscalité, investissement, assurance, retraite, immobilier, défiscalisation.

FISCALIA c'est l'association d'hommes souhaitant s'engager dans la réussite de vos projets avec comme principale aspiration la proximité et les relations humaines. Engagés et déterminés à vous apporter notre expertise, nous souhaitons vous conseiller et vous guider vers les solutions les plus adaptées à vos objectifs.

Fiscalia est une entité familiale 100 % indépendante, afin de garantir une totale objectivité dans les solutions proposées à ses clients.

Nous avons analysé des dizaines d'établissements, organismes bancaires, promoteurs immobiliers, assureurs, courtiers pour vous proposer les meilleures offres et répondre au mieux à vos attentes. Nos offres évoluent au fil du temps et sont mises à jour régulièrement.

“Le cabinet FISCALIA est avant tout une aventure humaine, où chaque membre contribue à créer un environnement collaboratif et enrichissant, plaçant les relations humaines au cœur de son identité et de son succès”. Stéphane Gasca - Fondateur



NOTRE DÉMARCHE

LA DÉFISCALISATION

ACCESSIBLE ET SIMPLIFIÉE

UNE MÉTHODOLOGIE APPROUVÉE POUR VOUS ACCOMPAGNER :

NOTRE MÉTHODOLOGIE

Nous proposons un accompagnement global tout au long de votre projet.



Étude confidentielle
personnalisée.



Analyse de votre
situation et recueil
de vos **objectifs.**



Présentation des
solutions et sélection
du/des **supports.**



Accompagnement et
suivi dans la mise en
place des **solutions.**

NOS ENGAGEMENTS :

Vous donner accès à l'information sur des sujets essentiels et vous permettre d'atteindre vos objectifs. Longtemps le conseil privé en matière de fiscalité, patrimoine, d'investissement et d'optimisation fiscale était réservé aux personnes "fortunées".

Fiscalia souhaite démocratiser le métier et le rendre accessible au plus grand nombre.

Notre priorité est la satisfaction de nos clients, c'est pourquoi nous avons établi avec l'ensemble de nos collaborateurs des engagements à respecter :

- Proposer un accompagnement sur mesure
- Des solutions personnalisées
- Un interlocuteur dédié et disponible
- Une méthodologie rigoureuse
- Un contact humain et une relation de confiance



NOTRE IMPLANTATION MIDI-PYRÉNÉES

AGENCE TOULOUSE SUD
PAMIERS – TARBES – FOIX

116 Route D'Espagne
Bâtiment Hélios 5 – 1^{er} étage
31100 Toulouse

Tel : 05.62.86.21.63

AGENCE TOULOUSE NORD
BLAGNAC - ALBI - MONTAUBAN

35 Rue Gambetta
1^{ère} étage
31330 Grenade

NOS GARANTIES :

- Carte professionnelle de transaction : n°CPI3101201700016980
- RC PRO : Attestation d'assurance de la responsabilité civile professionnelle n°114 240 087
- ORIAS : Inscrit au registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance n°180 028 42
- IOBSP : Intermédiaire en opération de banque et en services de paiement
- MIA : Mandataire d'intermédiaire d'assurance emprunteur



NOUS CONTACTER :

SUR RENDEZ-VOUS
DU LUNDI AU VENDREDI :

 contact@fiscaliasolution.fr

 **05 62 86 21 63**

Réalisez une étude personnalisée
gratuite & sans engagement !

Directement sur notre site :
www.fiscaliasolution.fr