

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	DÉFICIT FONCIER
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	Cela permet aux propriétaires bailleurs de réduire leur impôt sur le revenu en déduisant les charges foncières de leurs revenus locatifs.
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	Logements locatifs non meublés
Avantages fiscaux	Pinel Classique : réduction d'impôts : 2023 : de 10,5%, 15 ou 17,5% du capital investi ⁽²⁾ 2024 : de 9, 12 ou 14% du capital investi ⁽²⁾ Pinel Plus : réduction d'impôts de 12, 18, 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	Déduction des charges foncières sur les revenus fonciers dans la limite de 10 700€ par an, l'année de la réalisation des travaux Report du surplus du déficit foncier sur les revenus fonciers des dix années suivantes
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	Location jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant l'imputation du déficit sur le revenu global. Dépenses éligibles : travaux de réparation, d'entretien ou d'amélioration sur des biens loués nus
Durée	6, 9 ou 12 ans	Bail d'une durée minimum de 9 ans (bail commercial)	Location minimum 9 ans	15 ans	Location jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant l'imputation du déficit sur le revenu global.
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	Le montant du déficit foncier imputable est plafonné à 10 700€ par an, l'année des travaux.