

# GUIDE DÉFISCALISATION

---

Transformez vos impôts en  
patrimoine

Payez **moins d'impôt !**

# SOMMAIRE

<b>LA LOI PINEL</b> .....	8
<b>LE GUIDE DE LA LOI PINEL</b> .....	9
<b>POURQUOI INVESTIR EN LOI PINEL ?</b> .....	10
<b>1. LA LOI PINEL</b> .....	11
1-1 Les grands principes de la loi .....	11
1-2 Les avantages de la loi .....	13
a- Réduction d'impôt .....	13
b- Préparer sa retraite .....	13
c- Se constituer un patrimoine .....	13
d- Protéger ses proches .....	13
1-3 Exemple d'un investissement Pinel .....	14
1-4 Les conditions de la loi .....	15
a- Les conditions d'achat .....	15
Le logement .....	15
Les zones Pinel .....	16
b- Les conditions de location .....	17
Durée de location du bien .....	17
Délai de mise en location .....	17
Plafond de loyer .....	17
Calcul de la surface pondérée .....	17
Prix de location au mètre carré .....	17
Calcul du coefficient multiplicateur .....	18
Exemple de calcul du plafond de loyers .....	18
Plafond de ressources des locataires .....	19
c- Les conditions particulières .....	20
Les conditions fiscales .....	20
d- Les principaux modes d'acquisition .....	20
Investisseur particulier .....	20
Investir en SCI .....	20
Investir en SCPI .....	20
Investir en indivision .....	20
<b>2. TOUS NOS CONSEILS PRATIQUES</b> .....	21
2-1 Optimiser l'emplacement de l'investissement .....	21
2-2 Financer l'opération par un prêt immobilier sans apport .....	22
2-3 Préparer sa déclaration fiscale .....	22
2-4 Investir : une démarche claire en 10 étapes .....	23
2-5 Mélanie et Jean : investir pour transmettre un patrimoine .....	24
<b>3. LES SPÉCIFICITÉS DE LA LOI PINEL EN 2023 ET 2024</b> .....	26
3-1 La loi Pinel est reconduite .....	26
3-2 La diminution de la réduction d'impôt .....	27
3-3 Pinel+ : pas de diminution pour certains biens .....	27
<b>4. ALLEZ PLUS LOIN DANS VOTRE PROJET</b> .....	28
4-1 Réalisez votre simulation .....	28
4-2 Faites-vous accompagner .....	29

<b>LA LOI CENSI-BOUVARD</b> .....	30
<b>LE GUIDE DE LA LOI CENSI-BOUVARD</b> .....	31
<b>LA LOI CENSI-BOUVARD EN QUELQUES CHIFFRES</b> .....	32
<b>POURQUOI INVESTIR EN CENSI-BOUVARD ?</b> .....	33
<b>1. LA LOI CENSI-BOUVARD</b> .....	34
1.1 Les grands principes de la loi .....	34
1.2 Les avantages de la loi .....	35
a- Réduction d'impôt et remboursement de la TVA .....	35
b- Préparez votre retraite .....	35
c- Se constituer un patrimoine .....	35
d- Protéger ses proches .....	35
1.3 Exemple d'un investissement .....	36
1.4 Les conditions de la loi .....	37
a- Les conditions d'achat .....	37
Le logement .....	37
Les résidences.....	38
b- Les conditions de location .....	39
Les conditions à respecter .....	39
Les conditions particulières.....	39
Le statut de LMNP.....	40
c- Les conditions particulières .....	40
Les conditions particulières de location .....	40
Les conditions fiscales particulières .....	40
d- Les principaux modes d'acquisition .....	40
Investisseur particulier .....	40
Investir en SCPI ? .....	41
Investir en indivision .....	41
e- Récupérer la TVA .....	41
Les conditions .....	41
Les démarches .....	42
1-5 L'infographie .....	43
<b>2. ALLER PLUS LOIN DANS VOTRE PROJET</b> .....	44
2.1 Faites-vous conseiller .....	44
2.2 Réalisez votre simulation .....	45
<b>LA LOI GIRARDIN</b> .....	46
<b>LES ORIGINES DE LA LOI GIRARDIN</b> .....	47
1. Pourquoi investir en loi Girardin ? .....	48
2. Les grands principes de la loi Girardin .....	48
3. Les avantages de la défiscalisation en loi Girardin .....	49
4. Exemple d'investissement en loi Girardin .....	49
5. Les conditions du dispositif de défiscalisation en loi Girardin .....	49

<b>NUE-PROPRIÉTÉ</b> .....	50
<b>LES ORIGINES DU DISPOSITIF NUE-PROPRIÉTÉ</b> .....	51
1. Pourquoi investir en nue-propriété ? .....	51
2. Les grands principes de la nue-propriété .....	51
3. Les avantages de la défiscalisation en nue-propriété .....	52
Un exemple en nue-propriété .....	52
4. Les conditions du dispositif de défiscalisation en nue-propriété .....	52
 <b>LA LOI MONUMENTS HISTORIQUES</b> .....	 53
<b>LES ORIGINES DE LA LOI MONUMENTS HISTORIQUES</b> .....	55
1. Pourquoi investir en Monuments Historiques ? .....	55
2. Comprendre la défiscalisation en Monuments Historiques .....	55
3. Les avantages de la défiscalisation en Monuments Historiques .....	55
4. Un exemple d'investissement en loi Monuments Historiques .....	57
5. Les conditions du dispositif de défiscalisation en Monuments Historiques .....	57
 <b>LA LOI MALRAUX</b> .....	 58
<b>LES ORIGINES DE LA LOI MALRAUX</b> .....	59
1. Pourquoi investir en loi Malraux ? .....	60
2. Les grands principes de la loi Malraux .....	60
3. Les avantages de la défiscalisation en loi Malraux .....	61
4. Exemples de défiscalisation en loi Malraux .....	61
5. Les conditions du dispositif de défiscalisation en loi Malraux .....	62
 <b>LA LOI LMP</b> .....	 63
<b>LES ORIGINES DU STATUT LMP</b> .....	64
1. Pourquoi investir en LMP .....	65
Qu'est-ce qu'un bien meublé ? .....	65
2. Les grands principes du statut LMP .....	66
3. Les avantages du LMP .....	66
4. Les conditions de défiscalisation en LMP .....	67
 <b>LA LOI LMNP</b> .....	 68
<b>LES ORIGINES DU STATUT LMNP</b> .....	68
1. Pourquoi investir en LMNP ? .....	69
Qu'est-ce qu'un bien meublé ? .....	69
2. Les grands principes du statut LMNP .....	69
Les différents statuts d'imposition .....	69
3. La réduction Censi-Bouvard .....	70
4. Les avantages du LMNP .....	70
5. Les conditions de défiscalisation en LMNP .....	70



<b>LA LOI DENORMANDIE</b> .....	71
<b>LES ORIGINES DU STATUT LMNP</b> .....	72
1. Pourquoi investir en loi Denormandie ? .....	73
2. Les grands principes de la loi Denormandie. ....	73
3. Les avantages de la défiscalisation en loi Denormandie .....	74
4. Exemple d'investissement en loi Denormandie.....	74
5. Les conditions du dispositif de défiscalisation en loi Denormandie .....	74
5.a. Les conditions concernant le logement .....	75
5.b. Les conditions de location .....	75
<b>ANCIENNES LOIS</b> .....	77
<b>TOUT SUR LES ANCIENNES LOIS : LOI SCCELLIER, LOI BORLOO ET LOI DUFLOT</b> .....	78
<b>1. DESCRIPTION DE LA LOI SCCELLIER</b> .....	79
1.1. Comprendre ce qu'était la défiscalisation en loi Scellier .....	79
1.2. Quels étaient les avantages de la loi Scellier ? .....	79
Un exemple en loi Scellier .....	79
1.3. Les conditions de défiscalisation en loi Scellier .....	79
<b>2. DESCRIPTION DE LA LOI BORLOO NEUF</b> .....	80
2.1. Comprendre ce qu'était la défiscalisation en loi Borloo neuf .....	80
2.2. Quels étaient les avantages de la loi Borloo neuf ? .....	80
Un exemple en loi Borloo neuf .....	80
2.3. Quelles étaient les conditions de la loi Borloo neuf ? .....	80
<b>3. DESCRIPTION DE LA LOI DUFLOT</b> .....	81
3.1. Comprendre ce qu'était la défiscalisation en loi Duflot .....	81
3.2. Quels étaient les avantages de la loi Duflot ? .....	81
Un exemple en loi Duflot .....	81
3.3. Quels étaient les conditions de la loi Duflot ? .....	82
<b>DÉFICIT FONCIER</b> .....	83
<b>TOUT SAVOIR SUR LE DÉFICIT FONCIER</b> .....	84
<b>1. POURQUOI FAIRE DU DÉFICIT FONCIER ?</b> .....	84
<b>2. LES GRANDS PRINCIPES DU DÉFICIT FONCIER</b> .....	84
<b>3. LES AVANTAGES DE DÉFISCALISER GRÂCE AU DÉFICIT FONCIER</b> .....	84
<b>4. LES CONDITIONS POUR FAIRE DU DÉFICIT FONCIER</b> .....	85

<b>FONDS D'INVESTISSEMENT DE PROXIMITÉ</b> .....	86
<b>L'ESSENTIEL DES FIP</b> .....	87
1. POURQUOI INVESTIR EN FIP ? .....	87
2. LES GRANDS PRINCIPES DU FIP .....	87
3. LES AVANTAGES DE LA DÉFISCALISATION EN FIP .....	87
4. LES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION À UN FIP .....	88
<b>SOUSCRIRE AU CAPITAL DES PME</b> .....	89
<b>TOUT SUR LES ANVIENNES LOIS : LOI SCELLIER, LOI BORLOO ET LOI DUFLOT</b> .....	90
1. POURQUOI SOUSCRIRE AU PATRIMOINE DES PME ? .....	90
2. LE FONCTIONNEMENT DU DISPOSITIF « MADELIN/IR-PME » .....	90
3. L'AVANTAGE DE LA SOUSCRIPTION AU CAPITAL DES PME .....	91
4. LES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION .....	91
<b>LOI GIRARDIN INDUSTRIEL</b> .....	92
<b>TOUT SAVOIR SUR LA LOI GIRARDIN INDUSTRIEL</b> .....	93
1. POURQUOI INVESTIR EN LOI GIRARDIN INDUSTRIEL ? .....	93
2. LES GRANDS PRINCIPES DE LA LOI GIRARDIN INDUSTRIEL .....	93
3. LES AVANTAGES DE LA DÉFISCALISATION EN LOI GIRARDIN INDUSTRIEL .....	93
4. LES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION AU DISPOSITIF GIRARDIN INDUSTRIEL .....	94
<b>SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER (SCPI)</b> .....	95
<b>L'ESSENTIEL DES SCPI</b> .....	96
1- POURQUOI INVESTIR DANS UNE SCPI? .....	96
2- COMMENT FONCTIONNE UN INVESTISSEMENT EN SCPI ?L .....	96
3- LES AVANTAGES DE LA DÉFISCALISATION EN SCPI .....	97
4- EXEMPLE D'INVESTISSEMENT EN SCPI .....	97
5- LES CONDITIONS D'UN INVESTISSEMENT EN SCPI .....	97

<b>SOFICA</b> .....	98
<b>S'INFORMER ET INVESTIR</b> .....	99
<b>1-POURQUOI INVESTIR DANS UNE SOFICA ?</b> .....	99
<b>2- LES GRANDS PRINCIPES DU SOFICA</b> .....	99
<b>3- LES AVANTAGES DE DÉFISCALISER VIA UNE SOFICA</b> .....	99
<b>4- LES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION</b> .....	100

# LOI PINEL

BIEN S'INFORMER AVANT D'INVESTIR

Plus avantageux que la loi Duflot :  
jusqu'à 12 ans sans impôt !



# LE GUIDE DE LA LOI PINEL

Selexium vous offre un guide complet et illustré sur la loi fiscale Pinel, loi de défiscalisation qui remplace la loi Duflot depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2014. Plus avantageuse, elle offre jusqu'à **63 000 €** de réduction d'impôt sur une période pouvant aller jusqu'à 12 ans.

Ce guide vous permet de comprendre les conditions et les avantages de la loi. Nos experts vous apportent de nombreux conseils qu'ils illustrent par des cas pratiques pour une compréhension claire et synthétique du dispositif Pinel.

Pas à pas, découvrez comment réussir votre investissement Pinel et acquérir le bien neuf le plus adapté à votre situation et à vos objectifs.

Notre souhait est de vous aider à choisir votre investissement en fonction de vos objectifs. Pour cela, il est important de comprendre les tenants et aboutissants du dispositif : pour bénéficier de la réduction d'impôt, vous devez investir dans un bien neuf et le louer sur une durée de **6, 9 ou 12 ans**. En fonction de la durée d'engagement, vous bénéficiez d'une réduction de **12, 18 ou 21%**. Comprendre la loi Pinel, c'est aussi s'informer sur la politique de zonage et de plafonds.

Comprenez les enjeux et les avantages d'un investissement en loi Pinel grâce à l'aide de nos experts.

**L'équipe Selexium**





# POURQUOI INVESTIR EN PINEL ?

J'INVESTIS EN LOI PINEL SUR : **6 ans**      **9 ans**      **12 ans**

Je bénéficie de :



L'opportunité de devenir propriétaire sans apport !



La réduction d'impôt sur le montant de mon investissement de :

**12%**

jusqu'à  
**36 000 €**

**18%**

jusqu'à  
**54 000 €**

**21%**

jusqu'à  
**63 000 €**

## COMMENT PROFITER DE CES RÉDUCTIONS ?

**1** → En investissant dans un logement neuf qui bénéficie du label RT 2012 ou BBC 2005

**2** → En le louant pendant :

**6 ANS**

**9 ANS**

**12 ANS**

Possibilité de louer le logement à mes descendants ou ascendants !

**3** → En respectant ces 3 conditions :

**LOI  
PINEL**

Les zones Pinel



Les plafonds de loyers



Les plafonds de ressources des locataires

# POURQUOI INVESTIR EN PINEL ?



## LES ORIGINES DE LA LOI PINEL

Pour faire appel aux investissements des particuliers afin de soutenir la construction immobilière, des politiques incitatives sont mises en place. Dans ce cadre, le dispositif Pinel (par l'offre d'une réduction d'impôt de 12 %, 18 % ou 21 %) veut soutenir l'investissement des particuliers dédié à l'augmentation de la production de logements neufs. Pour augmenter l'offre de ces biens exclusivement destinés à la location non meublée, en qualité de résidence principale, dans les zones déterminées, la loi Pinel vous fait bénéficier d'une réduction d'impôt et vous permet de réaliser un investissement dans un secteur pérenne et rentable.

## POURQUOI INVESTIR ?

Véritable solution d'épargne, le dispositif Pinel vous permet de vous assurer une rente conséquente et un capital patrimonial important. Produit financier classique, l'investissement locatif permet d'obtenir un taux de rendement supérieur à celui proposé par les produits bancaires traditionnels, sans compter l'avantage fiscal. Le contexte actuel est favorable aux investissements du fait des prix attractifs des biens neufs et de la forte demande locative. Sans oublier de mentionner les taux d'emprunt proposés par les banques, historiquement bas.

### INVESTIR EN 2023

Depuis le 1er janvier 2023, le taux de défiscalisation

de la loi Pinel passe à 10,5 % sur 6 ans, 15 % sur 9 ans et 17,5 % sur 12 ans. En 2024, les taux seront à nouveau modifiés à 9 %, 12 % et 14 %. Pour continuer à bénéficier des taux pleins à 12 %, 18 % et 21 %, les investisseurs pourront se tourner vers le dispositif Pinel Plus, lorsque le logement remplit les nouvelles conditions d'éligibilité de défiscalisation. Ils pourront continuer à économiser jusqu'à 63 000 € sur 12 ans.

Nos experts sont là pour vous aider à réussir cet investissement locatif. Ils vous permettent également de trouver le bon équilibre entre la potentialité d'investir aujourd'hui dans une zone géographique dynamique et celle d'évaluer sa rentabilité future, dans la décennie à venir. L'emplacement de votre bien dans des zones où la tension locative est importante doit donc se confronter à sa rentabilité qui, elle, fluctue en fonction des caractéristiques démographiques, économiques et locales.

**C'EST LE MOMENT D'INVESTIR !**

# 1- LA LOI PINEL

## 1.1. Les grands principes de la loi

La loi Pinel est une loi fiscale en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2014, dédiée à l'investissement locatif neuf. La loi Pinel possède un volet environnemental et un volet social : les logements devront répondre à des conditions de plafonds de loyers et de ressources des locataires. Elle concerne tous les contribuables français souhaitant investir dans un logement neuf, même sans apport. À travers cet investissement, **réduisez votre impôt sur le revenu 2023 de 10,5, 15 ou 17,5 % du montant de l'investissement sur une durée de 6, 9 ou 12 ans. Puis, celui de 2024, de 9, 12 et 14 %.** De plus, avec le dispositif Pinel Plus, continuez de bénéficier des taux pleins de 12, 18 et 21 % si votre logement répond aux nouvelles conditions d'éligibilité de défiscalisation. Avec une limite d'investissement plafonnée à 300 000 €, vous pouvez économiser **jusqu'à 63 000 € !** En plus de s'adapter à vos objectifs avec un engagement de location modulable, la loi Pinel introduit la possibilité de louer son bien à ses proches : ascendants ou descendants (sous certaines conditions).

### LES GRANDS POINTS À RETENIR DE LA LOI PINEL :

- RÉDUCTION D'IMPÔT DE 10,5, 15 OU 17,5 % EN 2023 ET 9, 12 ET 14 % EN 2024 DU MONTANT DE VOTRE INVESTISSEMENT !
- BÉNÉFICIER DES TAUX PLEINS DE 12,18 ET 21 % AVEC PINEL PLUS
- JUSQU'À 63 000 € D'ÉCONOMIES SUR 12 ANS !
- DEVENIR PROPRIÉTAIRE SANS APPORT !
- LOUER À VOS DESCENDANTS OU ASCENDANTS (SOUS RÉSERVE DE CONDITIONS) !
- UN INVESTISSEMENT QUI SUIT VOS OBJECTIFS !

Retrouvez la loi, détaillée par nos experts, sur le site [selexium.com](https://www.selexium.com)

# LA LOI PINEL



INVESTIR EN PINEL  
C'EST PENSER À :  
SES AVANTAGES FISCAUX  
ET SON FUTUR

## 1.2. Les avantages de la loi

### a- Réduction d'impôt

10,5, 15 ou 17,5% : ce sont les taux de réduction offerts en 2023 par le dispositif Pinel pour vous inciter à investir dans l'immobilier neuf. répartis sur 6, 9 ou 12 ans de manière linéaire.

#### Exemple :

Monsieur DUPONT achète un appartement à Paris à 300 000 €.

Il défiscalise au choix : 36 000 € sur 6 ans, soit 6 000 € par an.

54 000 € sur 9 ans, soit 6 000 € par an.

63 000 € sur 12 ans, soit 6 000 € par an sur 9 ans, puis 3 000 € par an sur les 3 dernières années.

### b- Préparer sa retraite

L'investissement en loi Pinel est un dispositif adapté à la préparation de votre retraite.

Une fois l'engagement de location Pinel révolu (6, 9 ou 12 ans), vous pourrez, au choix, continuer de percevoir les rentes locatives par la mise en location de votre bien ou récupérer un capital conséquent en revendant le logement.

L'investissement sera amorti une fois la retraite arrivée et vous permettra de générer une rentrée d'argent supplémentaire à votre pension de retraite.

### c- Se constituer un patrimoine

La loi Pinel vous permet de devenir propriétaire et ce, sans apport. En effet, votre bien est financé par :

- les loyers perçus
- l'avantage fiscal
- un effort d'épargne à hauteur de vos capacités

Le dispositif Pinel facilite la possibilité d'investir et de se constituer un patrimoine. C'est en effet l'un des seuls dispositifs permettant de générer une rentabilité conséquente sans apport de départ.

### d- Protéger ses proches

Le financement de votre bien se fait grâce à un prêt immobilier avec lequel vous souscrivez à une assurance de décès et d'invalidité. En cas d'accident de la vie, vos proches n'hériteront d'aucune dette, mais de votre bien, financé par l'assurance et de la rente mensuelle qui l'accompagne (les loyers). Aussi, contrairement à la loi Duflot, vous pouvez louer votre bien à vos ascendants ou descendants (sous réserve de conditions).

# LA LOI PINEL

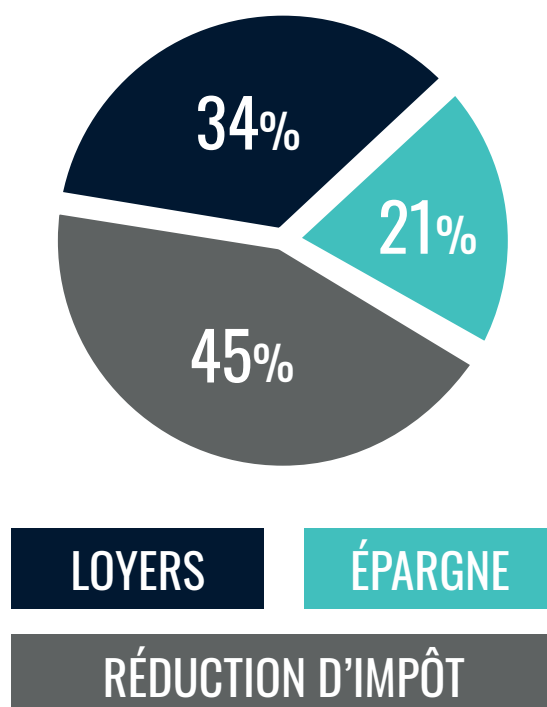
## 1.3. Exemple d'un investissement Pinel

Pour un investissement de 150 000 € sur 12 ans :

- votre réduction totale d'impôt s'élève à 31 500 €.
- les rentes mensuelles perçues à travers les loyers représentent la somme de 67 500 € sur 12 ans.



Votre bien vous coûte, en conclusion, 51 000 €. 66% de votre bien est payé par la réduction d'impôt et par les loyers du locataire.





# LA LOI PINEL

## 1.4. Les conditions de la loi

### a- Les conditions d'achat

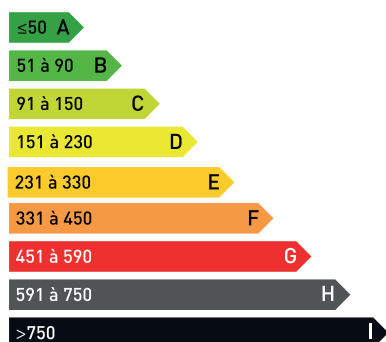
#### LE LOGEMENT

Pour bénéficier de la réduction d'impôt Pinel, le logement doit répondre à l'une des définitions suivantes :

- être neuf
- être vendu en l'état futur d'achèvement (VEFA)
- avoir fait l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation si le logement a été bâti il y a au moins 15 ans.

Dans tous les cas :

- le logement doit être loué non meublé,
- il doit être dédié à l'habitation principale du locataire,
- il doit respecter les normes thermiques et les performances énergétiques en vigueur : label BBC 2005 ou respect de la Réglementation thermique 2012. La RT 2012, comme le label BBC, fixe un objectif de consommation maximale pour les constructions résidentielles neuves à 50 kWh/m<sup>2</sup> (Niveau A sur l'indicateur de performance énergétique).



Indicateur de performance énergétique des bâtiments (en kWhEP/m<sup>2</sup>/an)



#### BON À SAVOIR : LA VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT

L'acquisition du logement doit intervenir entre le 1<sup>er</sup> septembre 2014 et le 31 décembre 2024. Aucune condition de délai d'achèvement n'est exigée. Si la construction du logement est terminée après le 31 décembre 2024, l'investisseur pourra tout de même bénéficier de la réduction d'impôt.

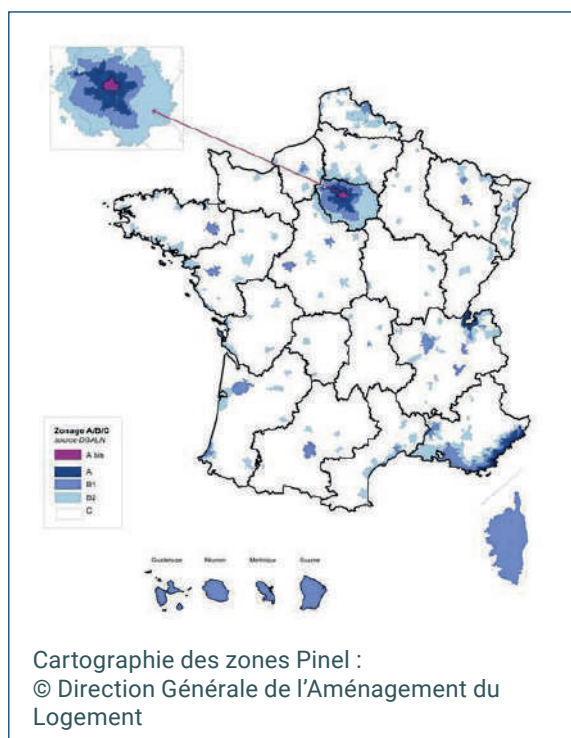


## LES ZONES PINEL

Les zones Pinel sont resserrées là où le manque de logements se fait le plus ressentir. Ce qui vous assure, en tant qu'investisseur, une location optimale. Ces zones ont été mises à jour avec le passage de la loi Duflot à la loi Pinel, pour améliorer la rentabilité des investissements.

La politique de zonage est centralisée sur les zones A Bis, A et B1, c'est-à-dire Paris et les grandes agglomérations françaises.

Après avoir bénéficié d'une année de transition, la zone B2 n'est plus éligible au dispositif Pinel depuis le 1er janvier 2019. La zone C était éligible sous dérogation jusqu'à la fin 2017, mais ne l'est plus depuis le 1er janvier 2018.



- **ZONE A BIS** : Paris, Yvelines, Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis (éligible), Val-de-Marne (éligible), Val-d'Oise (éligible).
- **ZONE A** : Ain, Alpes Maritimes, Boûches du Rhône, Corse du Sud, Hérault, Nord, Oise, Rhône, Haute Savoie, Seine-et-Marne, Yvelines, Var, Essonne (éligible), Saint-Denis (éligible), Val-de-Marne (éligible), Val-d'Oise (éligible).
- **ZONE B1** : Grandes agglomérations françaises de plus de 250 000 habitants, certaines villes du littoral et de la Corse du Nord.
- **ZONE B2** : Communes allant de 50 000 habitants à 250 000 habitants et non incluses dans la zone B1 (éligible temporairement puis sous dérogation).
- **ZONE C** : Reste du territoire (inéligible).

### ■ Plafond du prix d'achat au mètre carré

Le prix d'acquisition du logement Pinel est plafonné à 5 500€/m<sup>2</sup>. Il n'est pas interdit d'acheter un bien au-dessus de ce plafond. Cependant, au-delà de ce seuil, la réduction d'impôt n'est pas applicable.

### ■ Limitation du nombre d'investissements

La limitation est portée à deux investissements Pinel par an et par foyer fiscal, dans la limite de 300 000 €. Au-delà de ce plafond, la réduction d'impôt n'est plus applicable.

# LA LOI PINEL

## b- Les conditions de location

### DURÉE DE LOCATION DU BIEN

L'investisseur en loi Pinel s'engage à louer le logement nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de 6 ans. Il aura cependant le choix, pour un avantage fiscal plus important, d'investir pour 9 ou 12 ans.

### DÉLAI DE MISE EN LOCATION

La location devra être effective dans les 12 mois qui suivent l'acquisition du bien immobilier Pinel.

### PLAFOND DE LOYERS

Le plafond de loyers Pinel correspond au montant du loyer maximum autorisé. Il est exprimé hors charge. Il se calcule selon la formule suivante :

Loyer plafonné (L) = Surface pondérée (SP) x Prix de location (PL) x Coefficient multiplicateur (CM)

$$L = SP \times PL \times CM$$

### CALCUL DE LA SURFACE PONDÉRÉE

La surface pondérée est égale à la somme de la surface habitable du logement et de la moitié des surfaces annexes (balcons, caves, etc.). Dans ce calcul, la surface des annexes est plafonnée à 8m<sup>2</sup> au total, après calcul.

Attention : les parkings ne sont pas considérés comme des surfaces annexes.

### LE PRIX DE LOCATION AU MÈTRE CARRÉ

Le prix de location au mètre carré est établi en fonction de la zone dans laquelle se situe le logement Pinel. Il est fixé par le texte de loi.

Tableau des prix de location au mètre carré par zone pour l'année 2023 :

Zone A Bis	18,25 €/m <sup>2</sup>
Zone A	13,56 €/m <sup>2</sup>
Zone B1	10,93 €/m <sup>2</sup>
Zone B2	9,50 €/m <sup>2</sup>

# LA LOI PINEL

## CALCUL DU COEFFICIENT MULTIPLICATEUR

Le coefficient multiplicateur vient modérer le loyer en fonction de la surface pondérée du logement. Ce coefficient permet de bonifier le loyer pour les logements de petites surfaces (inférieures à 38 m<sup>2</sup>) et de le diminuer pour les plus grandes (supérieures à 38 m<sup>2</sup>). Il est compris entre 0,70 et 1,20 (valeur plafond). Sa valeur est arrondie au centième près (0,01).

Le coefficient se calcule d'après la formule suivante :

$$\text{Coefficient multiplicateur (CM)} = 0,7 + 19 / \text{Surface pondérée (SP)} \quad \text{CM} = 0,7 + \frac{19}{\text{SP}}$$

## EXEMPLE DE CALCUL DU PLAFOND DE LOYER

Monsieur DUPONT souhaite louer son bien de 33 m<sup>2</sup>, auquel s'ajoute un balcon de 5 m<sup>2</sup> situé à Bordeaux en zone B1.

Pour déterminer le loyer plafond qu'il va pouvoir demander à son locataire, il calcule :

- la surface pondérée de son logement : 35,5 m<sup>2</sup>  
 $33 + 5 / 2 = 33 + 2,5 = 35,5$
- le prix de location de sa zone rapporté au mètre carré :  
10,93 €/m<sup>2</sup>
- le coefficient multiplicateur de son logement : 1,20  
 $0,7 + 19 / 35,5 = 0,7 + 0,54 = 1,24^*$   
(\* plafonné à 1,20 selon les conditions du texte de loi)
- Il calcule alors son plafond de loyer : 465,62 €/mois (hors charges)  
 $35,5 \times 10,93 \times 1,20 = 465,62$

Monsieur DUPONT louera son appartement pour un montant maximum de 465,62 € par mois.



# LA LOI PINEL

## PLAFONDS DE RESSOURCES DES LOCATAIRES

Fixés annuellement par décret, les plafonds de ressources des locataires dépendent des zones Pinel. Ils sont calculés sur le revenu fiscal de référence de l'année N-2 du foyer fiscal du (ou des) signataire(s) du bail de location.

Plafonds de ressources des locataires, pour l'année 2023 :

Composition du foyer	ZONE A BIS	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2
Personne seule	41 855 €	41 855 €	34 115 €	30 704 €
Couple	62 555 €	62 555 €	45 558 €	41 001 €
Personne seule ou couple + 1*	82 002 €	75 194 €	54 785 €	49 307 €
Personne seule ou couple + 2*	97 904 €	90 070 €	66 139 €	59 526 €
Personne seule ou couple + 3*	116 487 €	106 627 €	77 805 €	70 025 €
Personne seule ou couple + 4*	131 078 €	119 897 €	87 685 €	78 917 €
Majoration/pers. à charge à partir de la 5 <sup>ème</sup> *	+ 14 603 €	+ 13 369 €	+ 9 782 €	+ 8 801 €

\*personne(s) à charge

### Exemple :

Monsieur et Madame BERNIER sont jeunes mariés et ont un enfant à charge. Ils souhaitent louer le bien de Monsieur DUPONT, un 38m<sup>2</sup> à Bordeaux (zone B1) avec balcon. Ayant un revenu imposable de 42 030 € (revenu fiscal de référence), ils peuvent louer ce logement car ils ne dépassent pas le seuil imposé par la loi de 54 785 €.





# LA LOI PINEL

## c- Les conditions particulières

### LES CONDITIONS FISCALES

- Les investissements en loi Pinel sont limités à 300 000 € par foyer fiscal.
- Le plafond des niches fiscales est limité à 10 000 € par an.

## d- Les principaux modes d'acquisition

### INVESTISSEUR PARTICULIER

Pour investir en qualité de particulier, il suffit d'être contribuable français, à savoir payer des impôts à l'État français.

### INVESTIR EN SCI (SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE)

Vous bénéficiez de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du prix de revient qui correspond à vos droits sur le logement concerné. Ce logement doit être la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés (comme les SCI), autre qu'une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI).

### INVESTIR EN SCPI (SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER)

Vous bénéficiez de la réduction d'impôt, dans les mêmes conditions, en tant qu'associé d'une SCPI dont la quote-part de revenu est soumise en votre nom à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.

### INVESTIR EN INDIVISION

Avec un investissement en indivision, tous les ayants droit bénéficieront de la réduction d'impôt, celle-ci sera proportionnelle à leur investissement respectif dans le prix de revient du logement.



---

## 2- TOUS NOS CONSEILS PRATIQUES

### 2.1. Optimiser l'emplacement de l'investissement

L'engagement de location Pinel impose de louer votre bien le plus rapidement possible. Pour cela, votre logement doit être attractif.

#### LA VILLE ET LE QUARTIER

Optez pour un investissement Pinel dans une ville :

- dynamique. Vérifiez les critères suivants : la démographie, l'économie locale, l'environnement social et environnemental, l'accès à des lieux culturels ainsi que le potentiel universitaire,
- où il existe une véritable capacité d'évolution du prix de vente de votre bien. Renseignez-vous quant aux prix de l'immobilier neuf de la ville,
- accessible. Analysez les transports en commun, la proximité des grands axes routiers... Il est nécessaire de réfléchir à la vie au quotidien de vos futurs locataires,
- qui offre de nombreuses commodités et différents services publics de proximité (écoles et universités, commerces, lieux de vie ...).

Ces atouts sont applicables au niveau de la ville comme au niveau du quartier.

**Notre conseil : ayez une vision à moyen terme. Votre investissement Pinel s'étale au minimum sur 6 ans. Pensez donc également à avoir une approche en termes de potentialités. Intéressez-vous à l'évolution des prix de l'immobilier et aussi à l'existence de futurs projets d'aménagement de la ville, du quartier.**

#### LE LOGEMENT

Votre bien immobilier doit être choisi en fonction des critères suivants :

- il doit être agréable et fonctionnel.
- veillez à l'orientation de votre logement neuf et surtout à la vue de ce dernier. Ce sont des atouts à la location et à la vente.
- soyez attentif aux charges de copropriété. Privilégiez plutôt les copropriétés dotées d'une âme qui resteront attractives dans le temps.
- choisissez la typologie de votre bien en fonction de votre cible : un studio, T1 bis ou T2 sera très recherché par les jeunes actifs ou étudiants. Les T2 et T3 sont, quant à eux, plus recherchés par les célibataires, les couples et de plus en plus par les familles monoparentales. Pour finir, les T4 et T5 sont prisés par les familles, souvent locataires plus stables, qui ont tendance à s'approprier le bien et à en prendre soin.

**Notre conseil : N'oubliez pas que la réussite de votre investissement passe par le taux de location. Projetez-vous dans votre logement : vous devez facilement vous imaginer y vivre ! Et bien sûr, déplacez-vous ! Prenez le temps de cette visite pour mieux vous rendre compte des prestations et de la qualité des équipements.**

# TOUS NOS CONSEILS PRATIQUES

## 2.2. Financer l'opération par un prêt immobilier sans apport

La loi Pinel autorise que le logement soit acquis par un prêt immobilier ou bien directement par vos fonds propres. La déduction des intérêts d'emprunt des revenus fonciers est applicable et génère une réduction d'impôt supplémentaire. Dans les deux cas, la défiscalisation s'applique sur le prix du logement global. On parle d'ailleurs de coût d'acquisition total.

Afin de maximiser votre investissement sur un plan financier et fiscal et si votre capacité d'endettement le permet, il est conseillé de financer votre bien immobilier avec un emprunt bancaire total sans aucun apport. Vous obtenez ainsi un double effet de levier :

- fiscal : grâce à la déductibilité totale de vos intérêts d'emprunt,
- financier : en faisant travailler de l'argent qui ne vous appartient pas (à un taux de rendement supérieur à celui auquel on vous le prête).

De plus, la période actuelle bénéficie de taux d'emprunt historiquement bas, dopant la rentabilité d'un investissement locatif à crédit. Et grâce à l'assurance sur le capital emprunté, en cas d'accident de vie (décès, invalidité), vous garanzissez à vos proches :

- la perception d'un capital (le bien immobilier),
- une rente mensuelle indexée (le loyer net).

## 2.3. Préparer sa déclaration fiscale

Afin de bénéficier de votre réduction d'impôt, vous devez en informer l'administration fiscale dès la première année. Cette déclaration se fait tous les ans, en même temps que votre déclaration de revenus.

Concrètement, le dossier fiscal doit être rempli l'année qui suit la Date d'Achèvement des Travaux (DAT). Il se compose de quatre grands formulaires fiscaux :

1.	La déclaration d'engagement de location (2044-EB)	Vous remplissez ce document uniquement lors de la <b>première déclaration fiscale</b> . Il vous engage à louer votre bien au minimum pendant neuf ans. Vous cochez l'avantage fiscal Pinel, signez et datez le document.	3.	La déclaration des revenus (2042)	Vous reportez le bilan foncier (qui peut être excédentaire ou déficitaire). Ce bilan s'ajoute alors à vos <b>revenus d'activités</b> s'il est positif et s'y soustrait s'il est négatif.
2.	La déclaration du bilan foncier (2044 ou 2044-SPE)	Vous déclarez vos <b>recettes</b> (loyers) et vos <b>charges</b> (frais de gestion, assurances, charges de copropriété, taxe foncière, intérêts d'emprunt, etc.) liées à votre logement. Vous réalisez le <b>bilan foncier</b> : vous allez soustraire vos charges de vos recettes. Ce bilan peut être positif ou négatif selon si vous êtes respectivement en situation <b>excédentaire</b> ou <b>déficitaire</b> .	4.	La déclaration d'avantage fiscal loi Pinel (2042-C)	Vous précisez les dates d'acquisition du logement. Vous inscrivez la <b>réduction d'impôt annuelle</b> de 10,5 %, 15 % ou 17,5 %, accordée par le dispositif Pinel. Vous inscrivez éventuellement le <b>déficit foncier</b> (s'il y a lieu).

# TOUS NOS CONSEILS PRATIQUES

## 2.4. Investir : une démarche claire en 10 étapes

Au-delà de la complexité d'un achat immobilier traditionnel, investir en loi de défiscalisation Pinel demande de réfléchir en amont à son projet et de respecter une chronologie bien définie.

Vous retrouverez ci-après les 10 étapes et dates clés à respecter pour vous garantir la réussite de votre investissement Pinel.

	1. Le rendez-vous patrimonial	<b>Aujourd'hui</b> <ul style="list-style-type: none"><li>&gt; Analyse de votre situation financière et fiscale.</li><li>&gt; Adéquation des avantages de la loi avec vos objectifs d'investissement.</li><li>&gt; Définition de vos paramètres de simulation.</li></ul>
	2. La sélection du logement	<b>Dans 7 à 14 jours</b> <ul style="list-style-type: none"><li>&gt; Présentation des résultats de simulation.</li><li>&gt; Sélection du logement Pinel et signature de la réservation.</li></ul>
	3. Le dossier de financement	<b>Dans 2 mois</b> <ul style="list-style-type: none"><li>&gt; Dépôt du dossier de financement dans plusieurs banques.</li><li>&gt; Choix du prêt et envoi des offres.</li></ul>
	4. L'acte du logement	<b>Dans 2 mois</b> <ul style="list-style-type: none"><li>&gt; 1er appel de fonds.</li><li>&gt; Signature de l'acte authentique de votre logement chez le notaire.</li></ul>
	5. La construction du logement	<b>Fonction des programmes et de la date de la réservation</b> <ul style="list-style-type: none"><li>&gt; Appels de fonds selon l'avancement du chantier.</li><li>&gt; Suivi de l'état d'avancement des travaux.</li></ul>
	6. Le choix du gestionnaire	<b>3 mois avant la livraison</b> <ul style="list-style-type: none"><li>&gt; Signature et renvoi du mandat de gestion.</li><li>&gt; Signature et renvoi du contrat d'adhésion aux assurances.</li><li>&gt; Réservation d'une location.</li></ul>
	7. La livraison du bien	<b>Fonction des programmes et de la date de la réservation</b> <ul style="list-style-type: none"><li>&gt; Livraison du logement et relève des éventuelles réserves techniques.</li><li>&gt; Dernier appel de fonds.</li><li>&gt; Récupération des clefs.</li></ul>
	8. La location du bien	<b>Durant les 108 mois minimum de location</b> <ul style="list-style-type: none"><li>&gt; Signature du bail de location.</li><li>&gt; Encaissement des loyers et des éventuelles assurances (carence et vacance locative).</li><li>&gt; Réception et archivage des pièces administratives.</li></ul>
	9. La déclaration fiscale	<b>Tous les ans, en même temps que votre déclaration de revenus</b> <ul style="list-style-type: none"><li>&gt; Déclaration de l'engagement de location (2044EB), la 1ère année.</li><li>&gt; Déclaration du bilan foncier (2044 ou 2044-SPE et 2042).</li><li>&gt; Déclaration de la réduction d'impôt annuelle (2042-C).</li><li>&gt; Archivage du dossier fiscal.</li></ul>
	10. La revente du bien	<b>Au minimum 108 mois après la première location</b> <ul style="list-style-type: none"><li>&gt; Analyse de votre investissement (estimation du bien, calcul de la taxe sur la plus-value immobilière...).</li><li>&gt; Dépôt du mandat de vente dans une ou plusieurs agences immobilières.</li><li>&gt; Signature du compromis de vente et de l'acte authentique chez le notaire.</li></ul>

# TOUS NOS CONSEILS PRATIQUES

## 2.5 Mélanie et Jean : investir pour transmettre un patrimoine !

**STATUT :**

- Mariés
- Deux enfants

**SITUATION :**

- Revenu : 100 000 €/an
- Épargne : 200 €/mois

**OBJECTIF :**

- Transmettre un patrimoine bâti à leurs enfants



Mélanie et Jean ont deux enfants. Ils disposent à eux deux d'un revenu fiscal annuel de 100 000 €. Ils souhaitent investir dans l'immobilier pour pouvoir *transmettre un patrimoine bâti à leurs enfants*. Ils réalisent une étude approfondie de leur situation pour connaître leur *effort d'épargne* à consentir.

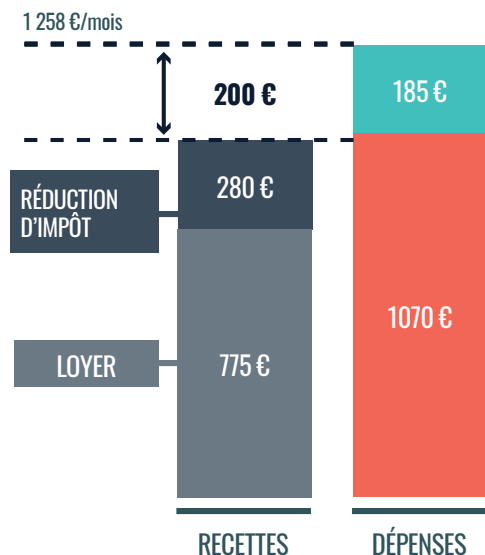
	<b>RDV patrimonial</b> Après analyse de leur situation financière et fiscale, Mélanie et Jean décident d'acquérir un bien éligible à la loi Pinel. Ils consacrent 200 €/mois pour leur investissement locatif.
	<b>Choix du logement</b> Mélanie et Jean valident leur projet et signent la réservation du bien. Ils investissent à Toulouse pour un coût total d'acquisition de 215 000 €*. > Appartement : T3 neuf à Toulouse (zone B1) > Charges propriétaires** : 125 €/mois > Frais de notaire : 5 000 € > Prix d'achat : 210 000 €  > Surface habitable : 70 m <sup>2</sup> (avec un terrasse de 15 m <sup>2</sup> ) > Loyer : 700 €/mois (avec revalorisation annuelle de 2 %) > Taxe foncière : 700 €/an
	<b>Choix du crédit</b> Après avoir négocié leur prêt immobilier auprès de plusieurs agences, Mélanie et Jean choisissent une offre sans apport avec frais de garanties inclus. > Prêt : 217 500 € sans apport > Assurances : 0,20% > Durée : 25 ans  > Taux : 3,00% (taux fixe) > Frais de garanties : 2 500 € > Mensualités : 1 070 €/mois
	<b>Choix du gestionnaire</b> Mélanie et Jean choisissent leur gestionnaire et valident avec lui les conditions. Ils optent pour les garanties de carence locative, vacance locative, loyers impayés et dégâts. > Honoraires : 7% (du loyer mensuel)  > Assurances : 4,5% (du loyer mensuel)
	<b>De la signature de l'acte ...</b> Mélanie et Jean actent le logement chez le notaire du programme immobilier.
	<b>... à la livraison du bien :</b> À la fin des travaux, ils assistent à la livraison du bien, relèvent les réserves techniques et récupèrent les clés. Leur gestionnaire assure les formalités d'entrée du locataire et les locations successives.
	<b>La première déclaration fiscale</b> Mélanie et Jean déclarent leur opération fiscale en même temps que leur déclaration de revenus. Leur réduction d'impôt et de CSG leur permet de réaliser une économie de 40 250 € au bout de 12 ans. > Économie d'impôt : 4 600 €/an
	<b>La revente du bien</b> Mélanie et Jean décident finalement de revendre leur bien à la fin des 12 ans d'engagement locatif Pinel. Ils réalisent une analyse de leur investissement et de la pertinence d'une revente. > Patrimoine revalorisé : 222 950 €

\* frais de notaires inclus. \*\*inclut les honoraires de gestion, les assurances et les charges de copropriétés.



# TOUS NOS CONSEILS PRATIQUES

## RÉPARTITION MENSUELLE DU FINANCEMENT SUR 12 ANS

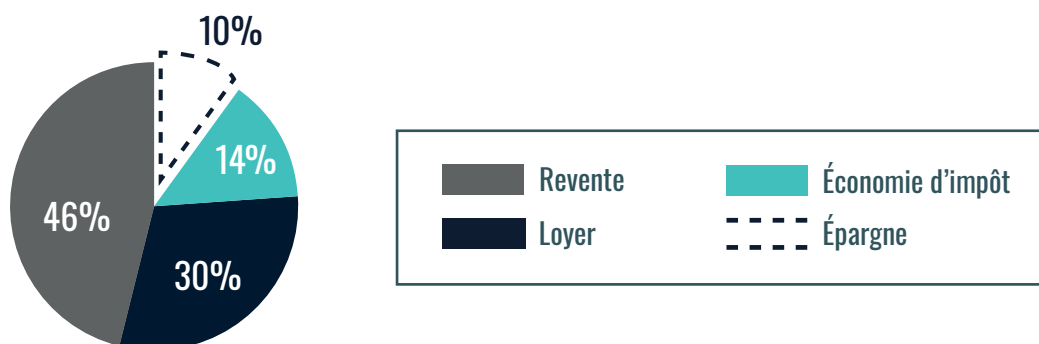


Pendant 12 ans, Mélanie et Jean doivent s'acquitter des mensualités bancaires, des charges et autres frais divers. L'ensemble de leurs dépenses s'élève à 1 255 € par mois.

En contrepartie, ils bénéficient d'une réduction d'impôt et d'un loyer qui représentent un total de 1 055 € par mois. Afin d'équilibrer leur opération, Mélanie et Jean effectuent donc un complément financier de 200 € par mois.

Leurs dépenses mensuelles sur 12 ans sont ainsi couvertes à 62 % par les loyers, à 22 % par les gains fiscaux et à 16 % par leur effort d'épargne.

## BILAN DE L'OPÉRATION À LA FIN DES 12 ANS



Mélanie et Jean décident finalement de revendre leur bien à la fin des 12 ans. Leur investissement aura été financé à 46 % par la revente de leur bien, à 30 % par leurs loyers, à 14 % par leur économie d'impôt et à 10 % par leur épargne. L'opération leur aura rapporté 59 000 € net d'impôt. Ce gain correspond à un rendement net de 19,76 % (sans avoir investi de capital initial).

## 3- LES SPÉCIFICITÉS DE LA LOI PINEL EN 2023 ET 2024

Le gouvernement, par l'intermédiaire de la loi de finances 2021, a promulgué la reconduction du dispositif Pinel. Ce dernier est donc prolongé jusqu'au 31 décembre 2024 en observant toutefois une diminution de l'avantage fiscal offert.

### 3.1. La loi Pinel est reconduite

La loi Pinel devait prendre fin en date du 31 décembre 2022. Au vu de la demande locative, toujours forte et grandissante et de la pénurie de logements décentes, le gouvernement français a choisi de la reconduire pour 2023 avant de la supprimer définitivement à fin 2024. Néanmoins, les conditions changent :

- Les logements doivent être acquis neufs, en VEFA ou construits au sein de bâtiments d'habitation collectifs.
- Le taux de réduction d'impôt diminue progressivement dès 2023.

### 3.2. La diminution de la réduction d'impôt

La réduction d'impôt connaît donc une diminution progressive pour les investissements réalisés à partir du 1er janvier 2023. Les taux appliqués sont les suivants :

	2022	2023	2024	Pinel Plus
Engagement sur 6 ans	12 %	10,5 %	9 %	12 %
Engagement sur 9 ans	18 %	15 %	12 %	18 %
Engagement sur 12 ans	21 %	17,5 %	14 %	21 %

Investir en 2023 et 2024, c'est donc profiter une dernière fois de l'avantage fiscal fourni par le dispositif Pinel, et même bénéficier des taux pleins grâce à Pinel Plus.

#### EXEMPLE SELON L'ANNÉE DE L'INVESTISSEMENT

Marie et Jean souhaitent mener un investissement locatif grâce au dispositif Pinel. Ils acquièrent deux appartements pour un montant global d'investissement de 250 000 €. Ils s'engagent à louer leurs appartements pour une durée de 12 ans.

- Si Marie et Jean décident de réaliser leur investissement dès 2023, ils pourront bénéficier d'une réduction de leur impôt sur le revenu à hauteur de 17,5 % de leur investissement initial, soit 43 750 €.
- Si Marie et Jean attendent 2024 pour investir, leur réduction d'impôt sera à hauteur de 14 % de leur investissement initial. Soit un montant de 35 000 €.
- Si le bien de Marie et Jean est éligible au dispositif Pinel Plus et répond aux nouvelles conditions relatives aux normes écologiques et à la qualité d'usage des logements, il leur permettra de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu à hauteur de 21 % de son investissement initial, soit 52 500 €.

En somme, en choisissant d'investir dès 2023, Marie et Jean bénéficieront d'une réduction d'impôt supplémentaire de 43 750 €, voire de 52 500 € selon le dispositif auquel ils sont éligibles.

### 3.3. Pinel+ : pas de diminution pour certains biens

Le gouvernement a dévoilé, en date du 14 octobre 2021, la mise en place d'un nouveau dispositif d'incitation à l'investissement locatif. Nommé Pinel+, il sera accessible dès 2023 et donc disponible en parallèle au dispositif Pinel. Il reprend le même fonctionnement et complète les conditions de ce dernier afin de permettre d'en conserver les taux de réduction pleins.

Pour continuer à bénéficier des mêmes taux de réduction d'impôt, l'investisseur devra acquérir un logement respectant certains critères de confort et de respect de l'environnement. Pour l'heure, il est annoncé que les logements devront :

- Respecter les normes énergétiques RE2020
- Respecter une surface habitable minimale en fonction du nombre de pièces.
- Avoir une double exposition au soleil à partir du T3.

Si un investisseur participe au dispositif Pinel+, il devra également respecter l'engagement locatif et les plafonds de ressources et de loyer prévus pour le dispositif Pinel. Dès lors, il sera éligible à une réduction d'impôt de 12 %, 18 % ou 21 % pour un engagement locatif d'une durée respective de 6, 9 ou 12 ans.

## NOTRE CONSEIL : INVESTISSEZ DÈS 2023 !

Investir dès 2023 est, pour un investisseur, la solution à privilégier. Compte-tenu de la baisse progressive de la réduction d'impôt Pinel à partir du 1er janvier 2024, il convient de vouloir maximiser son investissement en l'avançant à 2023.

2024 est donc la dernière année pour profiter de l'avantage fiscal fourni par le dispositif Pinel. La différence de réduction d'impôt entre 2023 et 2024 est flagrante. Pour un investissement en 2023, le contribuable peut escompter une réduction d'impôt à hauteur de 17,5 % pour un engagement sur 12 ans. En 2024, cette réduction d'impôt sera de 14 %, soit 3,5 points de moins ! Cela représente une perte de 10 500 €.

---

## 4- ALLEZ PLUS LOIN DANS VOTRE PROJET

### 4.1. Réalisez votre simulation

Quelqu'un qui a déjà cherché à investir dans la pierre sait qu'il est très difficile de concevoir un projet immobilier. Cela est d'autant plus vrai lorsqu'il est question de réaliser un investissement via un dispositif fiscal comme la loi Pinel.

Tous les chiffres de la loi Pinel sont attrayants mais difficilement compréhensibles lorsqu'il s'agit de son propre investissement. Le site [Selexium.com](https://www.selexium.com) vous aide à comprendre votre investissement en le simulant grâce à un outil développé par des experts en fiscalisation. Vous réaliserez ainsi votre projet en toute sécurité, en ayant visualisé de manière schématique et concise l'effort financier réel et la rentabilité de votre projet.

**RÉALISEZ VOTRE SIMULATION**  
EN QUELQUES SECONDES SUR LE SITE [SELEXIUM.COM](https://www.selexium.com)

# ALLEZ PLUS LOIN DANS VOTRE PROJET

## 4.2. Faites-vous accompagner

Le conseiller en gestion de patrimoine (ou consultant immobilier en investissement locatif) est là pour vous accompagner à chaque étape, de l'élaboration de votre projet immobilier locatif neuf jusqu'à sa finalisation. Spécialisé sur les dispositifs fiscaux de réduction d'impôt, il saura quels leviers activer afin que votre projet, grâce à l'immobilier, soit le plus abouti possible. En tant que véritable partenaire privilégié, il vous proposera les meilleures solutions en fonction de votre projet immobilier.

Lorsque vous choisissez votre conseiller immobilier, il convient de vérifier ses qualifications, ses références et sa réputation. La réussite de votre investissement passe aussi par le savoir-faire des professionnels qui agissent dans le but d'optimiser votre investissement Pinel.

Votre conseiller peut :

- établir votre profil fiscal et patrimonial en fonction de vos revenus, de votre épargne disponible et de vos impôts annuels,
- conseiller et chercher un logement qui vous correspond (gain de temps, expertise de la sélection),
- effectuer le montage financier de votre projet Pinel. Il trouve le meilleur financement possible et fait votre déclaration d'impôt chaque année,
- proposer d'autres alternatives de placements fiscaux, le cas échéant.

Les experts du site [selexium.com](http://selexium.com) vous proposent de réaliser un bilan patrimonial et fiscal de votre situation actuelle et à venir pour mieux vous guider dans votre investissement.

Rendez-vous sur le site ([www.selexium.com](http://www.selexium.com)) pour demander votre bilan fiscal.

**DEMANDEZ VOTRE BILAN FISCAL**  
RÉALISÉ PAR NOS EXPERTS SUR LE SITE [SELEXIUM.COM](http://SELEXIUM.COM)



# LOI CENSI-BOUVARD

S'INFORMER ET INVESTIR

Optez pour une résidence meublée :  
vous n'aurez rien à gérer !





# LE GUIDE LA LOI CENSI-BOUVARD

Selexium.com vous offre un guide complet et illustré sur la loi fiscale Censi-Bouvard.

Il vous permettra de comprendre les conditions de la loi : nos experts vous apporteront de nombreux conseils qu'ils illustreront par des cas pratiques pour une compréhension claire et synthétique du dispositif Censi-Bouvard.

Pas à pas découvrez comment réussir votre investissement Censi -Bouvard dans une résidence de services gérée.

Nous vous aidons à choisir votre résidence en fonction de vos objectifs. Comprenez les étapes de votre investissement : de la décision d'investir aux gains financiers concrets...

Le guide Loi Censi-Bouvard vous accompagne dans votre projet d'investissement.

Comprenez les enjeux et les avantages d'un investissement en Censi- Bouvard grâce à l'aide de nos experts.

L'équipe [selexium.com](https://www.selexium.com)



# LA LOI CENSI-BOUVARD EN QUELQUES CHIFFRES

11%  
de

RÉDUCTION D'IMPÔT

33 000 €

D'ÉCONOMIES  
SUR



20%  
de

MONTANT (HT)  
DE VOTRE BIEN

REMBOURSÉ



AVEC LA RÉCUPÉRATION  
DE LA TVA



100%  
de

VOS LOYERS

 GARANTIS

PENDANT



# POURQUOI INVESTIR EN LOI CENSI-BOUVARD ?



Pour pouvoir faire appel aux fonds d'investissement des particuliers, des politiques incitatives sont mises en place pour pallier les manques de certains secteurs. Dans le cadre spécifique du secteur immobilier, la loi Censi-Bouvard (par l'offre d'une réduction d'impôt de 11 %) veut soutenir la levée de fonds d'investissement dédiés aux résidences de services (telles que les résidences étudiantes, de tourisme ou encore d'affaires).

Pour augmenter l'offre de logements neufs, destinés à la location meublée, dans des résidences de services, la loi Censi-Bouvard ne se limite pas à vous faire bénéficier d'une réduction d'impôt, elle vous permet aussi de récupérer la TVA de votre investissement.

Véritable solution de retraite, le dispositif Censi- Bouvard vous permet de vous assurer une rente constante sans vous inquiéter du taux de remplissage ou des locataires puisqu'un tel bien est entièrement administré par le gestionnaire de la résidence qui vous rétribue mensuellement.

Produit classique d'investissement, le locatif permet d'obtenir un taux de rendement supérieur à celui proposé par les produits bancaires traditionnels; sans compter l'avantage fiscal.

Vous pouvez ajouter à cela le vieillissement de la population et la mobilité des étudiants qui font des résidences de

services un secteur en pleine expansion.

La conclusion ne laisse pas de doutes, le marché offre toutes les meilleures conditions pour investir dans le secteur immobilier avec une rentabilité accrue par le dispositif Censi-Bouvard.

**C'EST LE MOMENT D'INVESTIR !**

---

# 1- LA LOI CENSI-BOUVARD

## 1.1. Les grands principes de la loi

La loi Censi-Bouvard est une loi fiscale dédiée à l'investissement locatif meublé au coeur des résidences de services neuves. Elle concerne tous les contribuables français souhaitant investir dans un logement meublé neuf au coeur d'une résidence de services telle qu'une résidence de tourisme, d'affaires ou d'étudiants ... À travers cet investissement, réduisez votre impôt sur le revenu de 11% du montant de l'investissement (hors taxes et hors meubles) sur une durée de 9 ans, reportable sur 6 ans. Avec une limite d'investissement plafonnée à 300 000 € vous pouvez économiser jusqu'à 33 000 € et ajouter à cette somme le remboursement de la TVA de votre bien !

### LES GRANDS POINTS À RETENIR DE LA LOI CENSI-BOUVARD :



UNE RÉDUCTION D'IMPÔT DE 11% DU MONTANT DE VOTRE INVESTISSEMENT !

JUSQU'À 33 000 € D'ÉCONOMIES SUR 9 ANS !

VOTRE ÉCONOMIE D'IMPÔT EST REPORTABLE JUSQU'À 6 ANS !

LA POSSIBILITÉ DE RÉCUPÉRER LA TVA DU BIEN !

UN INVESTISSEMENT QUI SUIT VOS OBJECTIFS !

Retrouvez la loi, détaillée par nos experts, sur le site [selexium.com](https://www.selexium.com)



## 1.2. Les avantages de la loi

### a- Réduction d'impôt et remboursement de la TVA

11 %, c'est le taux de réduction offert par le dispositif Censi-Bouvard pour vous inciter à investir au coeur d'une résidence de services. Répartie sur 9 ans de manière linéaire, et contrairement à d'autres dispositifs fiscaux, la loi Censi-Bouvard vous permet de reporter votre réduction jusqu'à 6 ans. En effet, si vos impôts sont inférieurs à la somme perçue à travers cette loi, vous pouvez reporter une partie de la somme (ou sa totalité).

À travers votre impôt, vous récupérez 11 % du montant de votre bien (hors taxes et meubles) en plus de la possibilité de récupérer la TVA de 20 %.

### b- Préparez votre retraite

L'investissement en loi Censi-Bouvard est le plus conseillé pour préparer votre retraite. Le fait que le bien soit géré par un gestionnaire vous garantit une rente mensuelle sur toute la durée de votre contrat ; le bail étant généralement de 9 ou 12 ans.

Votre investissement sera amorti une fois la retraite arrivée et vous permettra de générer une rentrée d'argent supplémentaire à votre pension de retraite.

### c- Se constituer un patrimoine

La loi Censi-Bouvard vous permet de devenir propriétaire et ce sans apport. En effet, votre bien est financé par :

- > les loyers perçus
- > l'avantage fiscal
- > un effort d'épargne à hauteur de vos capacités

Le dispositif Censi-Bouvard rend plus facile la possibilité d'investir et de se constituer un patrimoine. Ce dernier vous assurant une rente à travers les loyers perçus.

### d- Protéger ses proches

Le financement de votre bien se fait grâce à un prêt immobilier avec lequel vous pouvez souscrire à une assurance de décès et d'invalidité. En cas d'accident de la vie, vos proches n'hériteront d'aucune dette mais de votre bien, financé par l'assurance, et de la rente mensuelle qui l'accompagne (les loyers).

# LA LOI CENSI-BOUVARD

## 1.3. Exemple d'un investissement Censi-Bouvard

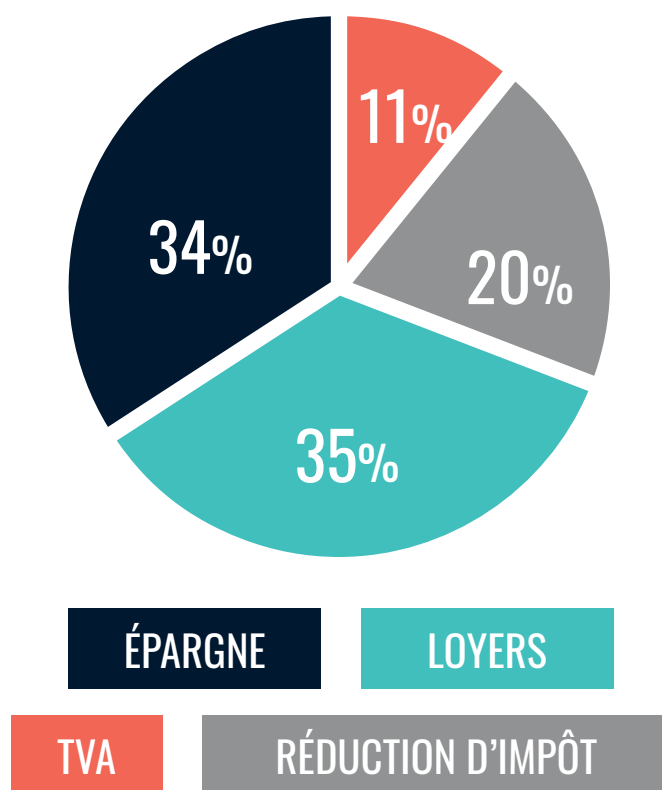
Pour un investissement de 100 000 €



- > Vous payez 83 333 € (grâce à l'avantage TVA)
- > Votre réduction d'impôt s'élève à 9 166 €
- > Les rentes mensuelles perçues à travers les loyers représentent la somme de 40 500 € sur 9 ans



Votre bien vous coûte, en conclusion, **33 667 €**  
**66%** de votre bien est payé par la réduction d'impôt, la TVA et le locataire.





# LA LOI CENSI-BOUVARD

## 1.4. Les conditions de la loi

### a- Les conditions d'achat

#### LE LOGEMENT

Pour bénéficier de la réduction d'impôt Censi-Bouvard, le logement doit répondre à l'une des définitions suivantes :

- > être neuf
- > être vendu en l'état futur d'achèvement (VEFA)
- > avoir fait l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation si le logement a été bâti il y a au moins quinze ans.

Dans tous les cas :

- > le logement doit être loué MEUBLÉ,
- > le logement doit être dédié à l'habitation,
- > le logement doit faire partie d'une résidence de services,
- > le logement doit respecter les normes thermiques et les performances énergétiques en vigueur.



#### BON À SAVOIR :

Focus sur la vente en état futur d'achèvement : l'acquisition du logement doit intervenir entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2023. Aucune condition de délai d'achèvement n'est exigée, aussi si la construction du logement est terminée après le 31 décembre 2023, l'investisseur pourra tout de même bénéficier de la réduction d'impôt.

# LA LOI CENSI-BOUVARD



UN LARGE CHOIX :  
7 TYPES DE RÉSIDENCES  
ÉLIGIBLES

## LES RÉSIDENCES

Les logements de services concernés sont définis comme étant l'une des structures suivantes :

- > un établissement social ou médico-social qui accueille des personnes âgées,
- > un établissement social ou médico-social qui accueille des personnes adultes handicapées,
- > un établissement délivrant des soins de longue durée et comportant un hébergement, à des personnes n'ayant pas leur autonomie de vie et dont l'état nécessite une surveillance médicale constante et des traitements d'entretien,
- > une résidence avec services pour personnes âgées ou handicapées ayant obtenu l'agrément "qualité"
- > un ensemble de logements gérés par un groupement de coopération social ou médicosocial et affecté à l'accueil familial salarié de personnes âgées ou handicapées,
- > résidence avec services pour étudiants,



# LA LOI CENSI-BOUVARD

## b- Les conditions de location

### LES CONDITIONS GÉNÉRALES

Le bail vous lie au gestionnaire, c'est lui qui prend en charge le fait de trouver des locataires. En signant un bail de 9 ans (durée obligatoire de location prévue par la loi Censi-Bouvard), vous n'avez plus de soucis à vous faire concernant votre logement. De plus, le loyer est assuré par le gestionnaire et ce mensuellement.

Rappel : la location est obligatoire pour une durée minimale de 9 années.



#### BON À SAVOIR :

- > Pas de plafond de loyers !
- > Pas de plafond de ressources pour les locataires !

### LES CONDITIONS À RESPECTER

Les conditions à respecter concernant la location d'un bien en loi Censi-Bouvard sont les suivantes :

- > le logement est en bon état pour de la location,
- > le logement ne doit pas être cédé avant l'expiration de l'engagement de location,
- > le logement ne doit pas être mis à disposition d'un occupant à titre précaire ou à titre gratuit,
- > le propriétaire ne doit pas l'utiliser pour lui-même ou pour un membre de sa famille (excepté pour la période des vacances définie dans le cadre du bail avec le gestionnaire pour les résidences de tourisme).

### LES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- > En cas de changement de l'exploitant de la résidence, une période de vacance d'un mois peut être admise.
- > La location du logement ne doit pas être exercée dans le cadre d'une activité professionnelle.
- > Les revenus tirés d'une location meublée non professionnelle sont imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

# LA LOI CENSI-BOUVARD

## LE STATUT DE LMNP

Investir en loi Censi-Bouvard ne peut être exercé dans le cadre d'une activité professionnelle. La location se fait sous le statut de LMNP (Loueur de Meublé Non Professionnel).

Les conditions du statut LMNP sont de ne pas remplir celles d'un loueur professionnel pour qui les conditions sont :

- > d'être inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés,
- > de percevoir un montant supérieur à 23 000 € de recettes (loyers et charges locatives) sur l'année,
- > de ne pas avoir d'autres revenus professionnels dans son foyer fiscal qui soient plus importants que celui des recettes perçues.



### BON À SAVOIR :

Pour un LMNP, le produit tiré de l'investissement doit être imposé en BIC, dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux.

## c- Les conditions particulières

### LES CONDITIONS PARTICULIÈRES DE LOCATION

- > L'investisseur n'a pas de droit de regard sur les locataires de son bien puisqu'il en délègue l'administration par bail commercial à un gestionnaire pour la durée des 9 ans de location obligatoire.

### LES CONDITIONS FISCALES PARTICULIÈRES

- > Les investissements en loi Censi-Bouvard sont limités à 300 000 € par foyer fiscal.
- > Le plafond des niches fiscales est limité à 10 000 € par an.

## d- Les principaux modes d'acquisition

### INVESTISSEUR PARTICULIER

Pour investir en qualité de particulier, il suffit d'être contribuable français, à savoir de payer des impôts à l'État français.

# LA LOI CENSI-BOUVARD

## INVESTIR EN SCPI ?

Il n'est pas possible sous le dispositif Censi-Bouvard d'investir grâce aux SCPI (Société civile de placement immobilier).



### POURQUOI ?

Les revenus générés par un investissement sous la loi Censi-Bouvard proviennent de locations de biens meublés et sont à déclarer sous le régime des bénéfices industriels et commerciaux (sous le statut de loueur de meublé non professionnel). Les SCPI n'ayant pas l'autorisation d'exercer une activité d'ordre commerciale, elles ne peuvent investir dans la location de logements meublés ; alors que ce régime est obligatoire sous la loi Censi-Bouvard pour jouir de la réduction d'impôt.

## INVESTIR EN INDIVISION

Avec un investissement en indivision, tous les ayants droit bénéficieront de la réduction d'impôt, celle-ci sera proportionnelle à leur investissement respectif dans le prix de revient du logement.

Attention : les indivisaires doivent s'engager conjointement à ce que le logement soit loué meublé pour 9 ans auprès de l'exploitant de l'établissement ou de la résidence.

## e- Récupérer la TVA

### LES CONDITIONS

L'investisseur peut demander à récupérer la TVA payée sur le prix du logement sous certaines conditions :

- > l'exploitant de la résidence doit proposer à minima trois services sur les quatre suivants : petit-déjeuner, réception de la clientèle, fourniture du linge de maison, entretien des parties communes
- > les loyers perçus doivent être soumis à la TVA (5,5%)
- > l'investisseur doit avoir le statut LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel)
- > les revenus des loyers perçus doivent être imposés dans la catégorie BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux).

# LA LOI CENSI-BOUVARD



**20%**  
RÉCUPÉREZ LA TVA  
DE VOTRE BIEN

## LES DÉMARCHES

### CONCERNANT LE LOGEMENT :

Lorsque la signature du bien est actée, il faut s'inscrire auprès du Centre des Impôt des Entreprises dont dépend la commune de localisation du bien afin de déclarer votre activité en location meublée avec services para-hôteliers.

Il faudra ensuite envoyer un courrier en précisant les informations suivantes :

- > la date d'acquisition du logement,  
(en précisant l'adresse, les informations sur l'exploitant, le type de résidence...)
- > le choix du régime simplifié d'imposition en BIC (pour les loyers encaissés),
- > le choix du régime réel simplifié de TVA.

Le remboursement de TVA sera en principe effectif le trimestre suivant votre déclaration.

### CONCERNANT LES LOYERS PERÇUS :

La déclaration de la TVA sur les loyers encaissés est annuelle et doit être déposée au service des impôt des entreprises au cours du mois de janvier. Vous pouvez également demander des remboursements mensuels, lorsque vous déposez des déclarations mensuelles, ou trimestrielles (en avril, juillet et octobre).



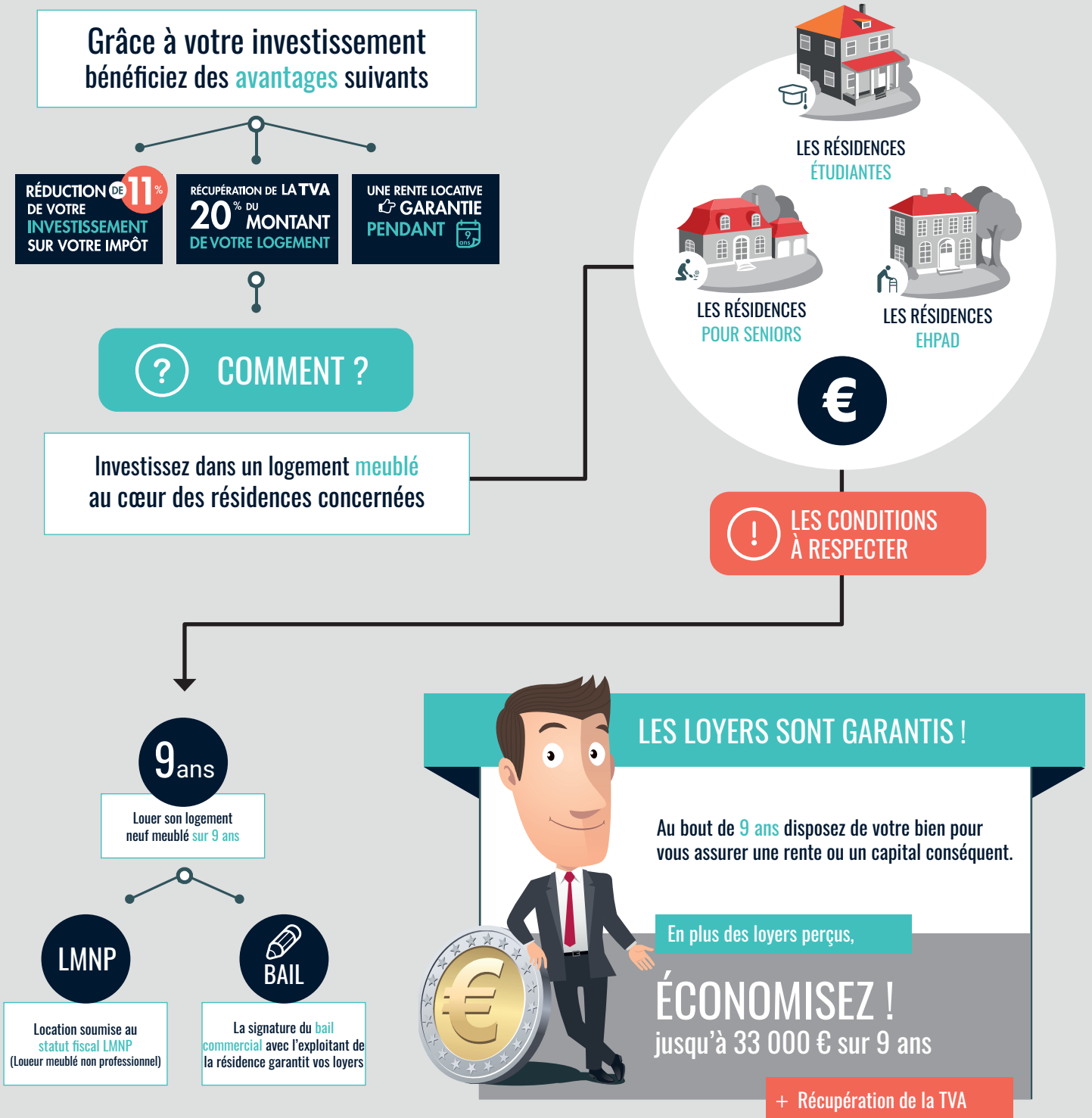


# LA LOI CENSI-BOUVARD

## 1.5. L'infographie

Les experts du site [selexium.com](http://selexium.com), pour vous guider dans votre projet, vous proposent de réaliser, gratuitement et sans engagement, un bilan de votre situation patrimoniale.

Vous pouvez aussi utiliser notre outil de simulation en ligne qui, en quelques clics, vous permettra d'avoir une idée précise des gains tirés de votre investissement.



## 2- ALLEZ PLUS LOIN DANS VOTRE PROJET

### 2.1. Faites-vous conseiller

Le conseiller en gestion de patrimoine (ou le consultant immobilier en investissement locatif) vous accompagnera de l'élaboration de votre projet immobilier locatif neuf jusqu'à sa finalisation. Spécialisé sur les dispositifs de réduction d'impôt, il saura quels leviers activer afin que votre projet soit le plus abouti possible. Il propose les meilleures solutions en fonction de votre projet immobilier et s'inscrit donc comme un partenaire privilégié.

Lorsque vous choisissez votre conseiller immobilier, il convient de vérifier son indépendance, ses références et sa réputation. La réussite de votre investissement passe aussi par le savoir-faire des professionnels qui agissent dans le but d'optimiser votre investissement Censi-Bouvard.

Votre conseiller peut :

- > établir votre profil fiscal et patrimonial en fonction de vos revenus, de votre épargne disponible et de vos impôts annuels,
- > conseiller et chercher un logement qui vous correspond (gain de temps, expertise de la sélection),
- > vous épauler dans le montage financier de votre projet Censi-Bouvard et vous aiguiller dans votre déclaration de revenus,
- > vous proposer d'autres alternatives de placements fiscaux, le cas échéant.

Les experts du site [selexium.com](https://selexium.com) vous proposent de réaliser un bilan patrimonial et fiscal de votre situation actuelle et à venir pour mieux vous guider dans votre investissement.

**DEMANDEZ VOTRE BILAN FISCAL**  
RÉALISÉ PAR NOS EXPERTS SUR LE SITE [SELEXIUM.COM](https://selexium.com)

# LA LOI CENSI-BOUVARD

## 2.2. Réalisez votre simulation

Quelqu'un qui a déjà cherché à investir dans la pierre sait qu'il est très difficile de concevoir un projet immobilier. C'est d'autant plus vrai lorsqu'il est question de réaliser un investissement via un dispositif fiscal comme la loi Censi-Bouvard.

La but de la loi Censi-Bouvard est de développer l'offre de logements dans les résidences de services, en France. Le dispositif vise spécialement certaines résidences telles que les résidences séniors.

Afin de solliciter la création de nouvelles habitations de ce type, la loi prévoit que les particuliers qui investissent via le dispositif fiscal Censi-Bouvard y trouvent également un intérêt. En l'occurrence, ils peuvent économiser leur impôt de manière significative : jusqu'à 11 % du montant du bien acquis qui est mis en location. Auxquels s'ajoutent les 20 % de la TVA du montant HT qui est récupérable.

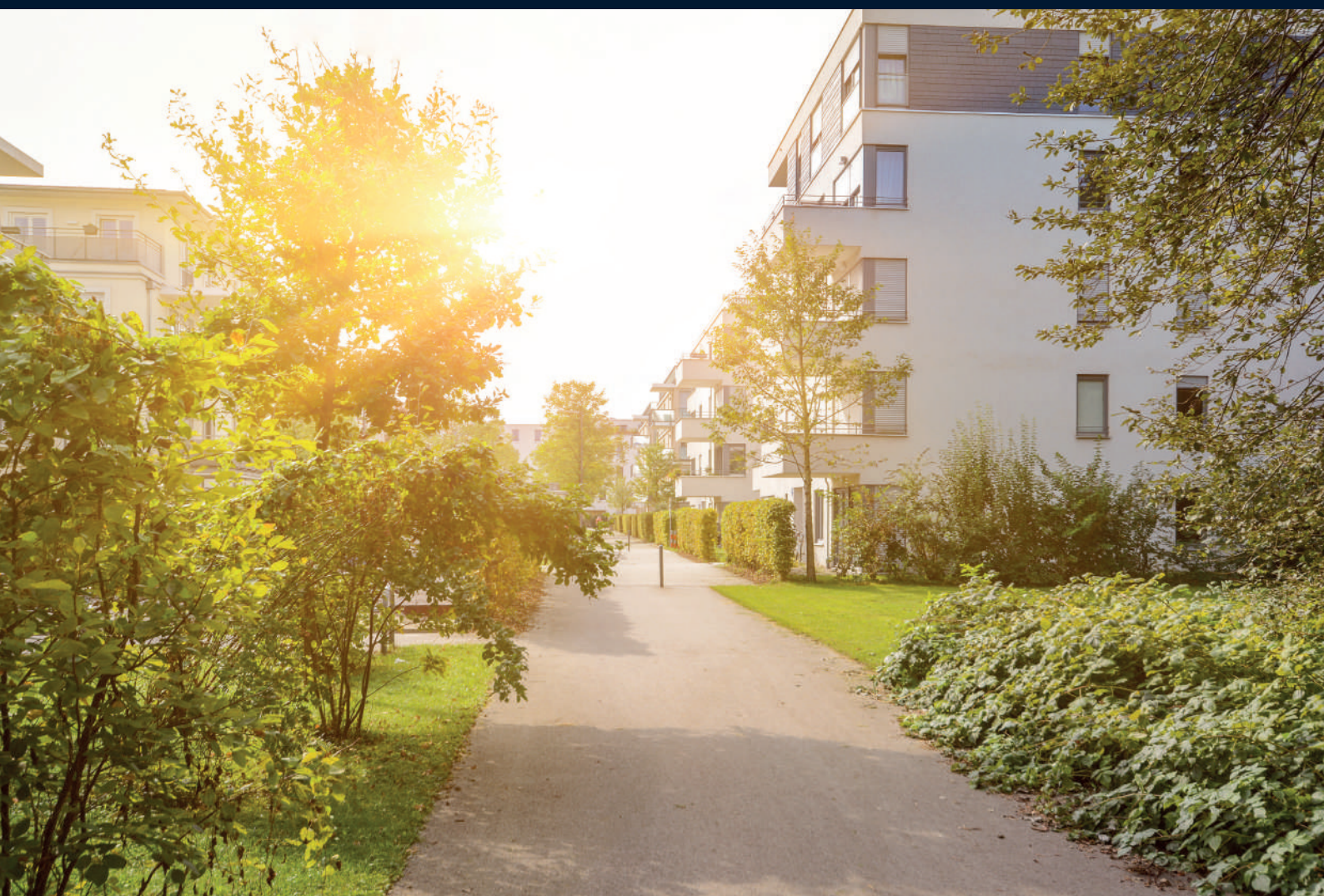
Tous ces chiffres sont attrayants mais sont difficilement compréhensibles pour son propre investissement. Le site [selexium.com](http://selexium.com) vous aide à comprendre votre investissement en le simulant grâce à un outil développé par des experts en fiscalisation. Réalisez ainsi votre projet en toute sécurité, en ayant visualisé de manière schématique et concise l'effort financier réel. Découvrez en quelques clics la rentabilité de votre projet.

**RÉALISEZ VOTRE SIMULATION**  
EN QUELQUES SECONDES SUR LE SITE [SELEXIUM.COM](http://SELEXIUM.COM)

# LOI GIRARDIN

## S'INFORMER ET INVESTIR

Investissez au soleil  
jusqu'à 50 % de réduction d'impôt !





# LES ORIGINES DE LA LOI GIRARDIN

Le dispositif Girardin est destiné uniquement aux territoires d'Outre-mer pour participer au développement économique ultramarin et pour pallier le manque de logements dans les DOM TOM. Jusqu'en 2012, il existait le dispositif Girardin libre, sans plafonnement des loyers, et la loi Girardin intermédiaire. Il ne reste plus que cette dernière en vigueur, à condition que le permis de construire ait été obtenu avant le 31 décembre 2017.

Il existe deux lois Girardin, Logement et Industriel. Dans ce guide, nous traitons uniquement du dispositif concernant le logement.

Initialement prévue pour terminer au 31 Décembre 2017, le dispositif de la loi Girardin a été prorogé jusqu'au 31 décembre 2023, mais uniquement en ce qui concerne les travaux de réhabilitation et de confort des logements anciens.



# LA LOI GIRARDIN

## 1. Pourquoi investir en loi Girardin ?

La loi de défiscalisation Girardin permet aux investisseurs d'obtenir une réduction d'impôt lors de l'achat ou de la construction d'un logement neuf en Outre-Mer. Cette réduction d'impôt varie en fonction de la nature de l'investissement et de la date de sa réalisation. Les îles concernées sont : Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion, Mayotte, Nouvelle-Calédonie, Polynésie française, Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon, Wallis et Futuna. Cette loi ne doit pas être confondue avec le dispositif Pinel, qui n'offre pas les mêmes avantages.

## 2. Les grands principes de la loi Girardin

La réduction d'impôt Girardin est calculée sur la superficie du logement multipliée par la base plafonnée à 2449 € par mètre carré de surface habitable et le taux de réduction d'impôt. Le taux de cette réduction d'impôt est variable en fonction de la nature de votre investissement pour ceux engagés depuis 2012 :

> Pour les investissements locatifs dans le "secteur libre" (c'est-à-dire sans contrainte concernant le niveau de loyer ou de ressources du locataire) :

- > 30 % lorsque le permis de construire a été délivré avant 2011,
- > 22 % lorsque le permis de construire a été délivré en 2011 (le dispositif ne s'applique plus aux logements locatifs en secteur libre pour les logements dont le permis de construire a été délivré après le 31 décembre 2011).

> Pour les investissements locatifs dans le "secteur intermédiaire" (respect de plafonds de loyers et de ressources des locataires) :

- > 38 % lorsque le permis de construire a été délivré avant 2011,
- > 34 % lorsque le permis de construire a été délivré en 2011,
- > 26 % lorsque le permis de construire a été délivré en 2012 (le dispositif ne s'applique plus aux logements locatifs en secteur intermédiaire pour les logements dont le permis de construire a été délivré après le 31 décembre 2012).

À noter que ces taux peuvent être majorés de 10 points, pour les investissements réalisés dans une Zone Urbaine Sensible (ZUS), et de 4 points lorsque des dépenses visant à la production d'énergies renouvelables sont réalisés dans le logement.



# LA LOI GIRARDIN

## 3. Les avantages de la défiscalisation en loi Girardin

Lors de votre défiscalisation en Girardin, vous participez au développement économique des territoires d'Outre-Mer tout en défiscalisant une partie de vos impôts. Les avantages de la loi :

- > Une réduction d'impôt (de 22 % à 50 % du montant de l'investissement).
- > Une niche fiscale plafonnée à 18 000 € en Outre-mer contre 10 000 € en métropole.
- > Préparer sa retraite en se constituant des rentes locatives.
- > Se créer un capital immobilier dans un environnement touristique.

## 4. Exemple d'investissement en loi Girardin

Ainsi, si vous achetez un logement de 50m<sup>2</sup> en Martinique qui possède des panneaux solaires (soit 4 points de plus) et qui est situé dans une zone urbaine sensible (10 points de plus) avec un permis de construire délivré en 2011 (taux de réduction 26%), votre réduction d'impôt sera de 26% + 10% + 4% = 40%.

La réduction totale d'impôt sera donc de :

$$50\text{m}^2 \times 40\% \times 2\,449\text{€} = 48\,980\text{€}$$

Ce montant sera réparti sur 5 ans, soit une réduction d'impôt annuelle de **9 792€**.

## 5. Les conditions du dispositif de défiscalisation en loi Girardin

Pour défiscaliser en Girardin, vous devez respecter les conditions imposées par la loi :

- > Acheter ou faire construire un logement neuf ou en état futur d'achèvement.
- > Avoir un permis de construire délivré avant le 31/12/2012 pour un taux de réduction de plus de 26%.
- > S'engager à le louer pour six années minimum.
- > Veiller au plafonnement Girardin des ressources des locataires.
- > Respecter le plafonnement des loyers, le m<sup>2</sup> étant plafonné à 14,83 €/m<sup>2</sup>.

# NUE-PROPRIÉTÉ

S'INFORMER ET INVESTIR

N'achetez que les murs d'un bien  
les soucis de la gestion locative en moins !



# LES ORIGINES DU DISPOSITIF NUE-PROPRIÉTÉ

La loi de nue-propiété est un dispositif qui remonte au début des années 2000. À l'origine il s'agit d'un moyen de transmettre son patrimoine à ses descendants mais ce mécanisme est également, dans certaines conditions, un outil privilégié pour se constituer un patrimoine immobilier en limitant le montant de l'investissement initial nécessaire, dans l'optique, par exemple, de percevoir des revenus locatifs au moment de la retraite.

Le dispositif de la nue-propiété commence à se faire de plus en plus connaître auprès des investisseurs français. Le principe de la nue-propiété est simple, il s'agit de dissocier le droit de propriété du droit de l'usufruitier.

Les foyers payant l'IFI (patrimoine supérieur à 1,3 millions d'euros) peuvent réduire une partie de leurs impôt grâce à l'investissement en nue-propiété. Étant donné que le paiement de l'impôt sur la fortune, incombe à l'usufruitier et non au propriétaire. Longtemps considéré comme un moyen de transmission patrimoniale, la nue-propiété est aussi aujourd'hui vue comme un investissement locatif.



# NUE-PROPRIÉTÉ

## 1. Pourquoi investir en nue-propriété ?

Depuis 2006, le plan pour l'engagement national pour le logement encourage l'investissement en nue propriété avec des avantages fiscaux. L'investisseur souhaitant réaliser une défiscalisation achète un bien dont il n'aura pas la jouissance avant un laps de temps défini (15, 20 ans...). Simultanément un bailleur institutionnel acquiert l'usufruit et assure la gestion locative du ou des logements ainsi que les dépenses d'entretien. Il doit également s'acquitter des impôts locaux, des travaux ou encore gérer des périodes de vacance du bien, des loyers impayés... À l'issue de cette période, le propriétaire récupère la pleine propriété du bien.

Le prix de l'investissement est donc acquitté par l'usufruitier et vous-même, selon une répartition effectuée suivant la **valeur de l'usufruit temporaire**, estimé en fonction de sa durée à 23 % de la valeur en pleine propriété par période de 10 ans. Par exemple, pour un démembrement généralement prévu sur une durée de 15 ou 20 ans, l'usufruit représente 46 % de la valeur du bien et la nue-propriété, par différence, 54 % seulement.

Le montant de cette acquisition est donc très inférieur à celui d'un achat en pleine propriété.

## 2. Les grands principes de la nue-propriété

Pour bien comprendre le principe de la nue-propriété, il est important de séparer la propriété en plusieurs morceaux. Ainsi, il faut bien cerner qu'il y a l'usage, soit le droit d'habiter un logement (comme le fait un locataire), il y a ensuite les fruits (soit les loyers pour un bailleur). Ces deux principes associés donnent l'usufruit. Pour compléter le principe de propriété il faut ajouter la nue-propriété. C'est ce qu'il reste lorsque l'on soustrait l'usufruit. En somme, vous êtes propriétaire des murs d'un bien mais vous ne touchez pas de loyers directement. C'est ce qu'on appelle le démembrement d'un bien.

Beaucoup de Français sont confrontés à ce principe lorsque l'un des deux parents décède, les enfants peuvent hériter de la maison de leurs parents mais le parent veuf continue de l'habiter sans pour autant payer un loyer à ses enfants.

Pendant la période de démembrement, votre pression fiscale est atténuée en raison de votre statut de nu-propiétaire. En effet, vous ne percevez pas de revenu et n'êtes donc pas imposé. En revanche, vous pouvez **déduire certaines charges** (dépenses de grosses réparations et autres dépenses si le bien est donné en location par l'usufruitier) de vos autres revenus fonciers.

# NUE-PROPRIÉTÉ

## 3. Les avantages de la défiscalisation en nue-propriété

Avec la nue-propriété vous avez des avantages non-négligeables pour réduire votre impôt mais aussi pour vous constituer un patrimoine.

- > Vous diminuez votre pression fiscale grâce au statut de nu-propiétaire (votre bien n'entre pas dans votre patrimoine lors du calcul de l'ISF).
- > Vous achetez un bien immobilier à un prix avantageux : la plupart des biens en nue-propriété possèdent une décote de 30 à 50 % par rapport au prix du marché immobilier local.
- > Au terme de l'usufruit, vous recouvrez la pleine propriété du bien que vous pouvez alors louer, revendre ou habiter. Vous serez exonéré de toute taxation lors de cette phase.
- > Vous réalisez une plus-value en cas de revente : si la durée de détention est supérieure ou égale à 30 ans, vous serez exonéré d'imposition sur la plus-value.

### Un exemple en nue-propriété

Vous décidez d'acheter un bien d'une valeur de 180 000 € que vous cédez à un usufruitier bailleur pour une durée de 10 ans, vous achèterez votre bien avec une réduction de 23% soit une remise de 41 400 €, ce qui vous permet d'acquérir un bien à 138 600 €.

À l'issue de cette période, vous pourrez retrouver la pleine propriété de votre logement et toucher les loyers de vos locataires ou habiter votre bien. En attendant, vous aurez acheté un bien en dessous de sa valeur dix ans plus tôt.

## 4. Les conditions du dispositif de défiscalisation en nue-propriété

Pour profiter du dispositif en nue-propriété, l'investisseur achète la nue-propriété d'un logement. Il doit s'engager à laisser l'usufruit à un bailleur sur une période définie. Au moment de l'achat de votre bien en nue-propriété, veillez à la valeur du bien afin qu'il ne soit pas au prix de la pleine propriété.



# LOI MONUMENTS HISTORIQUES

S'INFORMER ET INVESTIR

Rénovez le patrimoine historique français :  
100 % des travaux déductibles des revenus fonciers !





# LES ORIGINES DE LA LOI MONUMENTS HISTORIQUES

La loi sur les Monuments Historiques existe depuis plus de 100 ans et vise à restaurer, entretenir et préserver les biens classés Monuments Historiques ou ceux inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.

L'atout principal du dispositif de défiscalisation Monuments Historiques est qu'il est l'un des rares à laisser le choix à son propriétaire d'habiter ou de louer son bien. Néanmoins, depuis 2009, la loi prévoit une conservation du bien pendant au moins 15 ans avant de pouvoir le vendre. Tous les propriétaires d'immeubles classés Monuments Historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire en raison de leur caractère historique ou artistique sont concernés par ce dispositif.

Rappelons que d'après la loi du 31 décembre 1913, "les immeubles dont la conservation présente, du point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public" peuvent être classés parmi les Monuments Historiques en totalité ou en partie.



# LOI MONUMENTS HISTORIQUES

## 1. Pourquoi investir en Monuments Historiques ?

La loi Monuments Historiques vous permet de rénover ou réhabiliter des biens faisant partie du patrimoine de sauvegarde français. Ces biens sont situés dans des zones touristiques ou en centre ville ce qui vous assure une retombée économique importante tout en participant à la sauvegarde du patrimoine immobilier historique.

## 2. Comprendre la défiscalisation en Monuments Historiques

Les intérêts d'emprunts liés à l'achat du foncier, les charges de restauration et d'entretien du bien immobilier Monuments Historiques, ainsi que les travaux sont déductibles à 100 % des revenus fonciers. Attention, les dépenses de restructuration ne sont pas prises en compte.

Les travaux pour obtenir la défiscalisation en Monuments Historiques devront être validés par un architecte des Bâtiments de France, et réalisés par des artisans agréés. Cela entraîne en général, un surcoût de 20% par rapport à des travaux classiques.

Concernant le régime fiscal, il est important de noter que les charges supportées par le propriétaire sont déductibles soit du revenu global, soit des revenus fonciers ou bien des deux, si le propriétaire occupe ou non son bien, et qu'il en tire, ou non, des recettes en l'ouvrant à la visite par exemple.

## 3. Les avantages de la défiscalisation en Monuments Historiques

L'investissement en Monuments Historiques intéresse essentiellement les contribuables des tranches supérieures d'imposition. Néanmoins, les avantages sont nombreux pour tous :

- > Pas d'obligation de louer son bien,
- > Aucun plafond de loyers,
- > Absence de plafond de ressources pour les locataires d'immeubles en Monuments Historiques,
- > Pas de plafonnement des niches fiscales,
- > Possibilité d'imputer des déficits fonciers sur des revenus globaux.

## LOI MONUMENTS HISTORIQUES

Le bien ne produit aucune recette	Le bien n'est pas occupé et produit des recettes	Le bien est occupé et produit des recettes
<p>Qu'il soit ou non ouvert à la visite, occupé ou non par son propriétaire, s'il ne génère aucune recette, les charges foncières qui le concernent sont déductibles du revenu global :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; les cotisations de strict entretien versées à l'administration des Affaires culturelles ;</li> <li>&gt; la totalité des dépenses de travaux de réparation ou d'entretien ;</li> <li>&gt; les autres charges foncières retenues dans le régime de droit commun et susceptibles d'être déductibles du revenu global. Cette prise en charge varie selon que le bien est ouvert ou non à la visite : la déduction est ainsi égale à :             <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 100 % si l'immeuble est ouvert à la visite au moins 50 jours par an dont 25 jours non ouvrables au cours des mois d'avril à septembre inclus ou 40 jours pendant les mois de juillet à septembre ;</li> <li>&gt; 50 % dans le cas contraire.</li> </ul> </li> </ul>	<p>La totalité des charges foncières peut s'imputer sur les revenus fonciers et, au-delà, sans limitation, sur le revenu global, si le bien est loué.</p> <p>Si l'immeuble n'est pas loué et dégage des recettes accessoires (telles que les visites payantes), le contribuable peut déduire, pour leur montant réel, les charges notamment de rémunération du personnel chargé de recevoir les droits d'entrée et de guider les visiteurs.</p> <p>A ce titre, l'administration autorise le contribuable à déduire sans justification un montant de 1 525 € quand l'immeuble ne comprend ni parc ni jardin ouvert au public ou 2 290 € dans le cas contraire.</p>	<p>Les charges foncières qui se rapportent à la partie de l'immeuble dont le propriétaire se réserve la jouissance sont imputables de la même manière qu'en présence d'un bien qui ne produit aucune recette.</p> <p>Les charges liées à la partie ouverte au public sont prises en compte pour la détermination du revenu net foncier. En cas de déficit, celui-ci vient s'imputer sans limitation sur le revenu global.</p> <p>Si le bien est ouvert à la visite, il est admis que la fraction correspondant à l'ouverture est égale à 75 % du total des charges, les 25 % restants revenant au propriétaire qui les déduit directement de son revenu global.</p>

Source : La Patrimoine, documentation officielle sur le patrimoine

# LOI MONUMENTS HISTORIQUES

## 4. Un exemple en loi Monuments Historiques

Votre pourcentage de réduction dépend de votre taux marginal d'imposition (TMI). Notez que l'impact fiscal est optimisé pour les tranches d'imposition supérieures, notamment celles situées entre 41 % et 45 %.

> Exemple :

Votre TMI est de 45 %. Vous décidez d'investir dans un bien immobilier en loi Monuments Historiques d'une valeur de 300 000 €. Vous devez réaliser 250 000 € de travaux, soit 100 000 € la première année, 100 000 € la deuxième année et 50 000 € la troisième année.

Votre avantage fiscal se chiffre alors à  $(45 \% \times 100\,000) + (45 \% \times 100\,000) + (45 \% \times 50\,000) = 112\,500\text{€}$ . Votre économie d'impôt sera donc de 112 500 € cumulée sur les trois années de travaux.

## 5. Les conditions du dispositif de défiscalisation en Monuments Historiques

Pour pouvoir bénéficier pleinement du dispositif de défiscalisation en Monuments Historiques, il est nécessaire de veiller au respect des conditions du dispositif Monuments Historiques.

- > Conserver l'immeuble pendant au moins 15 ans
- > Détenir le bien en direct (sauf exceptions)
- > Ne pas mettre en copropriété le bien acquis (sauf agrément ou dérogation spécifique)
- > Avoir un immeuble classé aux Monuments Historiques ou inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques (ISMH)
- > Faire suivre les travaux par un architecte des bâtiments de France
- > S'entourer d'artisans agréés pour les rénovations de Monuments Historiques
- > Pour obtenir 45 % de réduction fiscale, il faut imputer la déduction sur la tranche la plus haute de l'impôt
- > Joindre les documents obligatoires à sa déclaration d'impôt (avis de classement ou d'inscription du monument, déductions fiscales opérées...)

Avant d'investir, il faut vérifier que le bien fasse l'objet d'un agrément ministériel en raison de la rénovation de bâtiments historiques. Si c'est le cas, le Ministère de la Culture et de la Communication exerce une surveillance constante de ce bâtiment, qui ne peut être démoli, vendu, donné ou légué sans autorisation préalable de l'État.



# LOI MALRAUX

## S'INFORMER ET INVESTIR

Marquez l'histoire en défiscalisant :  
jusqu'à 30 % de réduction d'impôt sur vos travaux !





# LES ORIGINES DE LA LOI MALRAUX

La loi Malraux porte le nom de l'ancien ministre de la Culture André Malraux. Cette loi protège le patrimoine historique français et facilite la restauration immobilière des bâtiments anciens. La loi Malraux est donc un dispositif d'incitation à la rénovation par la défiscalisation. La réduction d'impôt se débloque lors des travaux et elle est proportionnelle à ces derniers.

La loi Malraux prend racine au début des années 60, au moment où l'urbanisation des centres-villes connaît une forte croissance. La loi acte la création des secteurs sauvegardés, c'est à dire des zones qu'il faut protéger lorsqu'elles "représentent un caractère historique, esthétique, ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles".





# LOI MALRAUX

## 1. Pourquoi investir en loi Malraux ?

La loi Malraux permet aux propriétaires d'immeubles anciens d'obtenir une réduction d'impôt, calculée sur le montant des travaux réalisés.

La loi Malraux s'adresse essentiellement aux contribuables avec une fiscalité très élevée, car il faut être économiquement capable de réaliser les travaux de rénovation de votre bien en trois ans maximum.

Les personnes concernées par le dispositif Malraux sont les contribuables domiciliés en France, dont les non-résidents Schumacker. En revanche, les contribuables vivant en Polynésie française, dans les îles Wallis et Futuna, dans les Terres australes et antarctiques françaises, à Saint-Pierre-et-Miquelon, à Saint-Martin, à Saint-Barthélemy et en Nouvelle-Calédonie en sont exclus. Tout comme les habitants de Monaco, même s'ils sont assujettis en France à l'impôt sur le revenu en application de la convention fiscale franco-monégasque.

## 2. Les grands principes de la loi Malraux

La réduction d'impôt de la loi Malraux est proportionnelle au montant des travaux engagés pour la rénovation d'un bien historique. Cette réduction est de :

- > 30% pour les opérations situées en secteur sauvegardé ou en quartier ancien dégradé.
- > 22 % pour les opérations réalisées dans une zone de protection du patrimoine architectural urbain ou paysager (ZPPAUP) ou dans une aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

La réduction d'impôt de la loi Malraux est proportionnelle au montant des travaux engagés pour la rénovation d'un bien historique, dans la limite de 400 000 € sur 4 ans, répartis comme il le souhaite. Selon le secteur, la loi Malraux permet de déduire de ses impôts, pour une somme qui peut varier entre 27 000 et 36 000 €. Le montant maximum éligible au dispositif Malraux est de 100 000 € par an.

La loi de défiscalisation Malraux s'adresse donc aux contribuables qui investissent dans des appartements à rénover. La qualité des travaux doit être suivie par un architecte des bâtiments de France et, à l'issue des travaux, la restauration doit être complète. Les défiscalisations en loi Malraux ont souvent lieu dans les centres-villes historiques des villes françaises. Cela offre aux investisseurs une belle opportunité de défiscalisation et une bonne protection à moyen et long terme, au vu de la rentabilité et de la sécurité à louer son bien.

Les travaux concernés par la restauration d'un bien en loi Malraux sont :

- > Les travaux de démolition.
- > De reconstitution de toiture.
- > D'utilité publique
- > L'aménagement de combles ou greniers pour les rendre habitables
- > Les travaux de démolition
- > Des travaux de réparation et d'entretien pour améliorer l'habitat

# LOI MALRAUX

## 3. Les avantages de la défiscalisation en loi Malraux

La loi Malraux propose de nombreux avantages :

- > Une réduction d'impôt de 30 % ou 22 % du montant des dépenses, plafonnée à 400 000 € sur 4 ans.
- > L'avantage fiscal est soumis à un plafond pluriannuel majoré à hauteur de 400 000 € sur 4 ans. Fond modulable, l'investisseur peut utiliser les 400 000 € sur une seule année.
- > Depuis 2017, la loi prévoit le report de l'avantage annuel : si le plafond de 400 000 € est atteint sur une seule année, la fraction qui n'aura pu être imputée au titre de l'année des dépenses pourra être imputée sur les trois années suivantes.
- > Une fois la rénovation achevée, le bien peut être loué pendant 9 ans, sans plafond de ressources, ni plafond de loyers.

## 4. Exemples de défiscalisation en loi Malraux

Exemple n°1 :

En achetant un bien classé situé en secteur sauvegardé à 100 000 € qui nécessite des travaux d'une valeur de 100 000 €, vous pouvez étaler vos travaux sur quatre ans maximum et ainsi opter pour réaliser 25 000 € de travaux par an, ou bien tout réaliser en une année.

Ainsi, votre réduction sera de :

- > 7 500 € la première année
  - > 7 500 € la deuxième année
  - > 7 500 € la troisième année
  - > 7 500 € la quatrième année
- OU**
- > **30 000 €** sur l'année

Soit une réduction d'impôt de **30 000 €** à l'issue des travaux grâce à la loi défiscalisation Malraux, quelle que soit la durée choisie.

# LOI MALRAUX

## Exemple n°2 :

En achetant un bien avec 150 000 € de travaux, toujours en secteur sauvegardé, vous souhaitez étaler vos travaux sur deux années. Par exemple, 100 000 € la première année et 50 000 € la seconde, où 75 000 € par an pendant deux ans.

Ainsi, votre réduction sera de :

> 30 000 € la première année > 15 000 € la deuxième année	OU	> 22 500 € la première année > 22 500 € la deuxième année
--	----	--

Soit une réduction d'impôt de 45 000 € à l'issue des 2 ans de travaux grâce à la loi défiscalisation Malraux.

## 5. Les conditions du dispositif de défiscalisation en loi Malraux

Pour bénéficier de la défiscalisation en loi Malraux, il est important de respecter les critères suivants :

- > Acquérir un bien situé dans l'une des zones éligibles au dispositif Malraux (secteur sauvegardé, quartier ancien dégradé, zone de protection du patrimoine architectural urbain ou paysager, aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine)
- > Restaurer l'ensemble de l'immeuble
- > S'engager à louer les appartements nus comme résidence principale pour une durée minimale de 9 ans
- > Louer les logements dans les 12 mois suivant la fin des travaux
- > Respecter le plafond de travaux à 100 000 €/an
- > La période des travaux ne doit pas excéder 3 ans
- > Obtenir l'Autorisation Spéciale du Préfet (ASP) avant d'entamer les travaux de restauration en loi Malraux
- > Les travaux doivent être obligatoirement suivis par un architecte des bâtiments de France
- > Veiller à la situation géographique du bien qui doit être dans un secteur sauvegardé, un quartier ancien dégradé, une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain ou Paysager (ZPPAUP) ou dans une aire de valorisation du patrimoine et de l'architecture (AVAP)

**La Loi Malraux a deux vertus :** réaliser des économies d'impôt mais également participer à la préservation et à la réhabilitation du patrimoine historique français.

# STATUT LMP

S'INFORMER ET INVESTIR

Devenez un professionnel de la location :  
déduisez vos charges et amortissez votre investissement !



# STATUT LMP

Le statut de loueur meublé professionnel (LMP) est entré en vigueur le 6 avril 1950. Ce statut fiscal particulièrement avantageux est surtout destiné aux particuliers percevant d'importants loyers de leurs biens meublés. Il est notamment possible d'imputer le déficit généré par l'investissement sur leur revenu global, en choisissant le régime réel.

## 1. Pourquoi investir en LMP

Le statut de loueur meublé professionnel (LMP) est bien souvent une évolution pour les particuliers ayant d'abord investi sous le statut de loueur meublé non professionnel (LMNP). Mais plus les revenus locatifs augmentent, plus il est intéressant de basculer sous le statut LMP.

Investir en LMP est judicieux. En effet, les résidences de services comptent, entre autre, parmi les biens éligibles aux avantages du LMP (résidences étudiantes, de tourisms, d'affaires et pour personnes âgées). Au vu de l'évolution de la démographie en France, les locations meublées dans les résidences de services sont de plus en plus recherchées.

### Qu'est-ce qu'un bien meublé ?

La location en meublé consiste à louer, à titre habituel ou non, des locaux meublés directement habitables par le locataire. Le local doit contenir tous les meubles et objets nécessaires (mobilier, literie, ustensiles de cuisine,...) pour que le locataire puisse y résider en n'ayant que ses affaires personnelles à apporter. Au sens de la loi du 6 juillet 1989, un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante.

La location en meublé n'est pas soumise aux règles "traditionnelles" des baux d'habitation. C'est donc un contrat de droit commun qui lie les parties.

Source : La Patrithèque

# STATUT LMP

## 2. Les grands principes du statut LMP

Le statut LMP présente de nombreux avantages de défiscalisation. Comme le statut de loueur meublé non professionnel, la LMP vous permet de déduire vos charges et d'amortir votre investissement grâce au régime réel.

C'est justement le principal intérêt du statut LMP : la possibilité d'amortir l'acquisition du bien et de certains investissements. Ainsi, chaque année, vous pouvez déduire de vos impôts le montant de la perte de valeur de votre bien.

La location de biens meublés est considérée comme une activité commerciale. Par conséquent, les revenus locatifs sont imposables comme des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Vous pouvez choisir votre régime fiscal entre le régime micro-BIC (sous conditions) et le régime dit de bénéfice réel.

Au-dessus de 70 000 € de revenus locatifs générés par an, le statut LMP n'est plus une option, mais une obligation. Lorsque les revenus sont situés en dessous de 70 000 € annuels, le propriétaire est imposé en régime micro-BIC et bénéficie de l'abattement forfaitaire de 50 % représentatif des charges.

Chaque statut a ses avantages et ses inconvénients. À vous d'opérer un choix fiscal judicieux. Ainsi, si le statut LMNP autorise le cumul avec l'amendement Censi-Bouvard (réduction fiscale de 11 % du prix d'investissement), le statut LMP permet l'amortissement du bien, la déduction des déficits sur le revenu global et la possibilité d'échapper à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI).

## 3. Les avantages du LMP

Investir en LMP vous donne des avantages uniques pour un dispositif de défiscalisation :

- > Déduction fiscale des charges au montant réel
- > L'amortissement du local et des meubles si le bien est inscrit à l'actif du bilan
- > La déduction fiscale des déficits fonciers sur le revenu global du foyer, et non uniquement sur ceux issus de la location
- > La possibilité d'être exonéré de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) au titre des biens nécessaires à leur activité
- > La récupération de la TVA acquittée lors de l'achat



# STATUT LMP

## 4. Les conditions de défiscalisation en LMP

Pour être considéré au sens légal comme un Loueur de Meublé Professionnel, plusieurs conditions doivent être respectées et cumulées :

- > L'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés en tant que loueur de meublé professionnel
- > Générer plus de 23 000 € par an de revenus liés aux locations en LMP
- > Les revenus doivent représenter plus de 50 % de la totalité des revenus professionnels du foyer fiscal
- > En tant que commerçant, vous devez vous inscrire à une caisse de prestations sociales spécifiques des travailleurs non-salariés

Investir dans une location meublée professionnelle peut s'avérer très judicieux à condition de bien choisir son régime fiscal au moment de sa déclaration. Il est également important de bien s'entourer de professionnels qui vous aideront dans votre investissement.



# STATUT LMNP

## S'INFORMER ET INVESTIR

Misez sur la location meublée :  
déduisez vos charges et amortissez votre investissement !



# STATUT LMNP

## 1. Pourquoi investir en LMNP ?

La location en meublé est une forme de gestion du patrimoine immobilier développée dans un but de constitution d'un patrimoine pour la retraite.

### Qu'est-ce qu'un bien meublé ?

La location en meublé consiste à louer, à titre habituel ou non, des locaux meublés directement habitables par le locataire. Le local doit contenir tous les meubles et objets nécessaires (mobilier, literie, ustensiles de cuisine,...) pour que le locataire puisse y résider en n'ayant que ses affaires personnelles à apporter. Au sens de la loi du 6 juillet 1989, un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante.

La location en meublé n'est pas soumise aux règles "traditionnelles" des baux d'habitation. C'est donc un contrat de droit commun qui lie les parties.

Source : La Patritèque

## 2. Les grands principes du statut LMNP

### Les différents statuts d'imposition

#### > Le régime réel

Avec ce régime fiscal, le bailleur peut déduire ses charges (intérêts d'emprunt, impôt, frais comptables...). Grâce à ce régime, vous pourrez, en plus de la déduction des charges, amortir l'immeuble ainsi que le mobilier le garnissant. S'il y a un déficit fiscal, celui-ci ne pourra pas, contrairement aux loueurs meublés professionnels (LMP) s'imputer sur les revenus. Il pourra se déduire uniquement des bénéfices de la location meublée.

Pour les loueurs de meublés non professionnels, ce régime est optionnel. Le changement de régime doit être signifié aux services des impôts avant le 1er février pour l'année fiscale à venir.

#### > Le régime Micro-Bic

Il est possible d'y prétendre si vos revenus LMNP sont inférieurs à 70 000 € par an ou 170 000 € pour les locations de chambres d'hôtes, gîtes ruraux et meublés de tourisme. Le propriétaire bénéficie alors d'un abattement forfaitaire à hauteur de 50 % des revenus locatifs, abattement représentatif des charges (71 % pour les chambres d'hôtes, gîtes ruraux et meublés de tourisme).

# STATUT LMNP

- > Le régime réel normal

Obligatoire pour le loueur touchant plus de 788 000 € de revenus locatifs annuels. Un peu plus contraignant sur le plan comptable, il permet également de déduire le montant exact des charges supportées par le propriétaire.

## 3. La réduction Censi-Bouvard

En cas d'acquisition d'un bien neuf ou en état futur d'achèvement (VEFA) dans une résidence de services (étudiant, sénior, EPHAD, tourisme), le propriétaire peut bénéficier de la réduction d'impôt Censi-Bouvard de 11% du montant HT du prix du logement, étalée sur 9 ans (dans la limite de 300 000 € d'investissement par an). Il est également possible de récupérer la TVA (20%).

## 4. Les avantages du LMNP

La location meublée présente des avantages séduisants pour le bailleur. D'ailleurs ce régime séduit de plus en plus les investisseurs car les contraintes sont moins fortes qu'une location non-meublée :

- > Les revenus générés sont peu fiscalisés.
- > Une rentabilité plus importante qu'en location nue.
- > Le bail pour une location meublée est moins contraignant que pour une location nue.
- > Récupération de la TVA si investissement dans une résidence de services.
- > Si le propriétaire investit en Censi-Bouvard, il dispose en sus des avantages suivants :
  - > Réduction d'impôt de 11%.
  - > Absence de gestion locative car le bien est entièrement géré par le gestionnaire.
  - > Virement des loyers même si le bien n'est pas occupé (bail commercial).

## 5. Les conditions de défiscalisation en LMNP

Afin de bénéficier pleinement des avantages du statut de loueur meublé non professionnel il est important de respecter les quelques contraintes du dispositif :

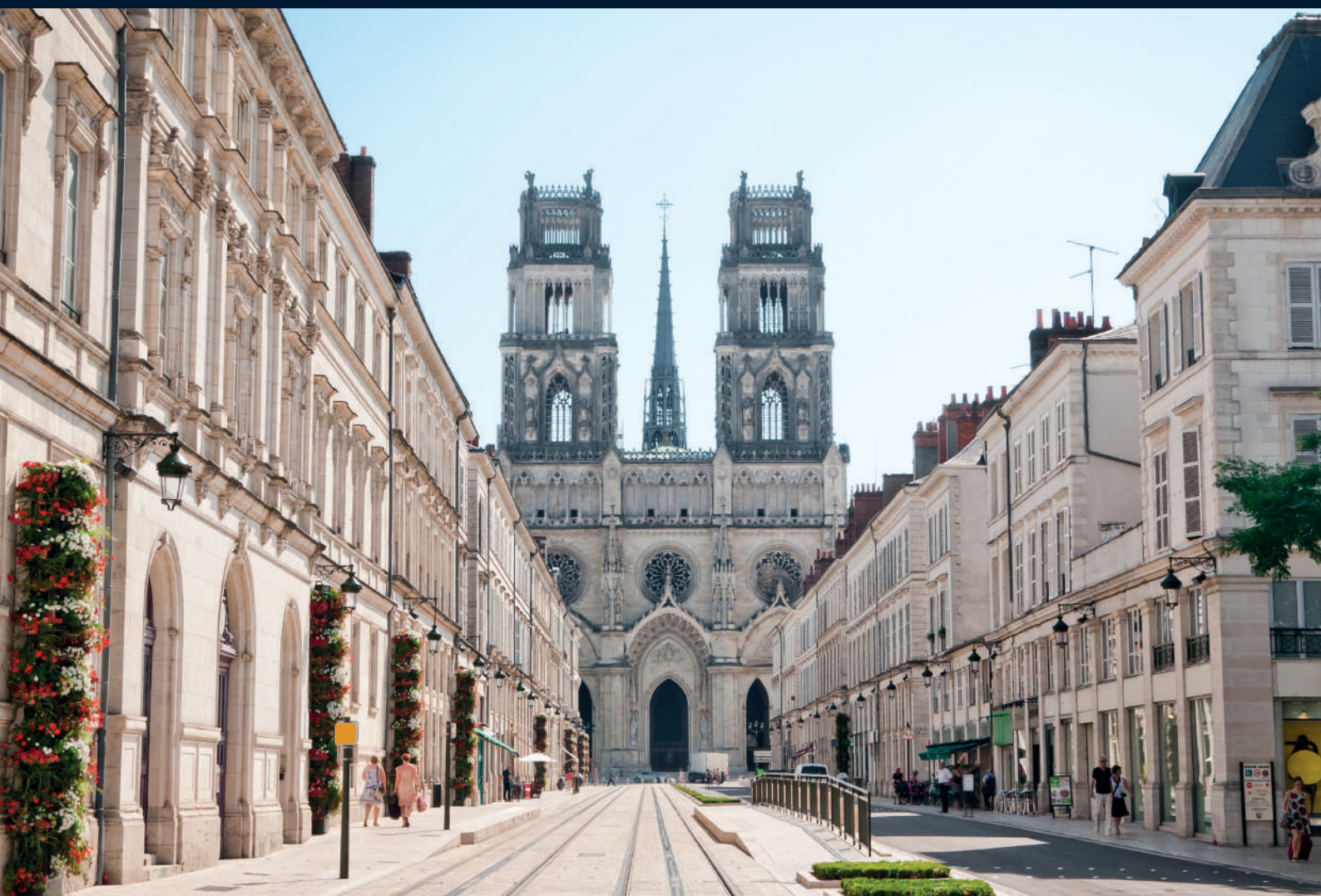
- > Acheter un logement meublé où le locataire n'a plus qu'à s'installer avec ses effets personnels.
- > Réaliser moins de 23 000 € de recettes annuelles au titre de l'activité de loueur en meublé, ou moins de 50 % de ses revenus globaux à partir de cette activité.
- > Ne pas être inscrit au registre du commerce et des sociétés (RCS).



# LOI DENORMANDIE

BIEN S'INFORMER AVANT D' INVESTIR

Jusqu'à 63 000 € de réduction d'impôt  
sur 12 ans !



# LES ORIGINES DE LA LOI DENORMANDIE

La loi Denormandie est le dernier-né des outils de défiscalisation. Portée par le ministre chargé de la Ville et du Logement, Julien Denormandie, elle vise à encourager la rénovation dans l'ancien.

L'objectif est d'accélérer la rénovation de logements en mauvais état dans des quartiers anciens dégradés afin de répondre à la demande de logements des populations.

Le dispositif Denormandie encourage les investisseurs à effectuer des travaux en échange d'une réduction d'impôt.





# LOI DENORMANDIE

## 1. Pourquoi investir en loi Denormandie ?

La loi Denormandie permet aux propriétaires de logements anciens situés dans des centre-villes en perte de vitesse de bénéficier d'une réduction d'impôt calculée sur le montant total de l'opération (achat du bien + montant des travaux).

Ce dispositif encourage les particuliers à participer à la redynamisation des quartiers. Il donne la possibilité d'acheter dans un bien moins cher que du neuf dans une zone en pleine mutation. Avec ce type d'investissement, le propriétaire peut envisager de réaliser une plus-value à la revente.

Investir dans un bien en loi Denormandie permet au propriétaire-bailleur de profiter d'une réduction d'impôt pouvant atteindre 21 % du montant de l'investissement, soit 63 000 € sur 12 ans. C'est aussi l'occasion de se constituer un patrimoine immobilier et d'assurer son avenir.

## 2. Les grands principes de la loi Denormandie

Le dispositif Denormandie s'adresse aux contribuables fiscalement domiciliés en France qui font rénover leur bien ou qui achètent à un promoteur un logement qui a été rénové par ce dernier.

La loi Denormandie s'adresse aux propriétaires-bailleurs qui :

- > achètent un bien immobilier à rénover dans une zone éligible au dispositif
- > souhaitent louer leur logement pour une longue période : 6, 9 ou 12 ans.

La réduction d'impôt se calcule sur le prix de revient net du logement. Ce prix englobe le prix d'acquisition et les frais engagés pour la rénovation. L'avantage fiscal est proportionnel à la durée de location du bien rénové :

- > 12 % du prix du bien pour une période de location de 6 ans
- > 18 % du prix du bien pour une période de location de 9 ans.
- > 21 % du prix du bien pour une période de location de 12 ans

Les travaux concernés par la restauration d'un bien en loi Denormandie doivent être destinés à améliorer la performance énergétique du logement d'au moins 30 % :

- > changement de chaudière,
- > isolation des combles,
- > isolation des murs,
- > changement de production d'eau chaude,
- > isolation des fenêtres.

# LOI DENORMANDIE

## 3. Les avantages de la défiscalisation en loi Denormandie

La loi Denormandie propose de nombreux avantages :

- > Une réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 63 000 € répartis sur 12 ans. L'avantage fiscal est calculé sur un montant maximal de dépenses de 300 000 € par an.
- > La possibilité de devenir propriétaire sans apport grâce au cumul de la réduction d'impôt et des revenus complémentaires perçus via la location du bien immobilier.
- > L'opportunité de se constituer un patrimoine solide en investissant dans l'ancien au cœur des villes.
- > Assurer son avenir en profitant de revenus complémentaires issus de la location, en ayant la possibilité de disposer d'un logement au terme du contrat de location ou bien d'effectuer une plus-value à la revente.

## 4. Exemple d'un investissement en loi Denormandie

Vous investissez dans un bien immobilier dans le centre-ville de Chartres d'une valeur de 220 000 € et prévoyez d'isoler les combles et de changer la chaudière pour un montant total de 100 000 €. Au terme des travaux, vous vous engagez à louer ce logement pendant 9 ans.

La réduction d'impôt sera donc de 18 % :

$$(220\ 000 + 100\ 000) \times 18\ \% = 57\ 600\ \text{€}$$

Chaque année, vous économiserez donc 9 600 €, et ce, pendant 6 ans.

## 5. Les conditions du dispositif de défiscalisation en loi Denormandie

Pour pouvoir profiter de l'avantage fiscal proposé par le dispositif Denormandie, les acquéreurs doivent respecter certaines conditions.

# LOI DENORMANDIE

## a- Les conditions concernant le logement

Un bien ancien rénové est éligible au dispositif Denormandie s'il remplit les conditions suivantes :

- > Le logement doit se situer dans une des 222 villes du plan « Action cœur de ville ». Certaines communes n'appartenant pas à ce plan mais ayant signé une opération de revitalisation du territoire(ORT) sont également éligibles au dispositif.
- > Les travaux doivent représenter au moins 25 % du coût total de l'opération et doivent améliorer les performances énergétiques d'au moins 30 %.
- > A l'issue des travaux, le logement doit être loué nu à titre de résidence principale.

## b- Les conditions de location

Au moment de louer son bien et pour bénéficier de l'avantage fiscal, le propriétaire-bailleur doit s'assurer que le locataire répond aux critères imposés par la loi :

- > Le locataire ne doit pas appartenir au foyer fiscal du propriétaire.
- > Le dispositif a pour vocation de faciliter l'accès au logement aux ménages aux revenus modestes. La location du bien rénové est soumise à des plafonds de ressources pour sélectionner les locataires et de loyer pour que les prix fixés soient en accord avec le marché. Lorsqu'il choisit son locataire, le propriétaire est donc tenu de respecter les plafonds de ressources suivants :

Composition du foyer	ZONE A BIS	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2
Personne seule	41 855 €	41 855 €	34 115 €	30 704 €
Couple	62 555 €	62 555 €	45 558 €	41 001 €
Personne seule ou couple + 1*	82 002 €	75 194 €	54 785 €	49 307 €
Personne seule ou couple + 2*	97 904 €	90 070 €	66 139 €	59 526 €
Personne seule ou couple +3*	116 487 €	106 627 €	77 805 €	70 025 €
Personne seule ou couple + 4*	131 078 €	119 897 €	87 685 €	78 917 €
Majoration/pers. à charge à partir de la 5 <sup>ème</sup> *	+ 14 603 €	+ 13 369 €	+ 9 782 €	+ 8 801 €

## LOI DENORMANDIE

De la même façon, le loyer est également soumis à un plafond. Cette condition s'inscrit dans l'objectif de la loi de favoriser l'accès à la location en empêchant les propriétaires de louer à des prix trop élevés.

Zone A Bis	18,25 €/m <sup>2</sup>
Zone A	13,56 €/m <sup>2</sup>
Zone B1	10,93 €/m <sup>2</sup>
Zone B2	9,50 €/m <sup>2</sup>

Les plafonds et méthodes de calcul du loyer sont, actuellement, calqués sur ceux de la loi Pinel.

RÉALISEZ VOTRE SIMULATION  
EN QUELQUES SECONDES SUR LE SITE [SELEXIUM.COM](https://selexium.com)

# ANCIENNES LOIS

S'INFORMER ET INVESTIR

Elles ne sont plus en vigueur :  
mais certains avantages courent toujours !





# TOUT SUR LES ANCIENNES LOIS : LOI SCCELLIER, LOI BORLOO ET LOI DUFLOT

Ces trois dispositifs d'incitation à l'investissement locatif ne sont plus en vigueur actuellement. La loi Duflot a été remplacée officiellement au 1er janvier 2015, la loi Scellier a pris fin en 2012 alors que la loi Borloo a été arrêtée le 31 décembre 2009.

Ces trois lois de défiscalisation immobilière permettaient de réduire votre impôt avec des avantages non-négligeables. La loi Borloo a été progressivement remplacée par la loi Scellier qui elle-même a été remplacée par la loi Duflot qui est devenue la loi Pinel depuis août 2014.

Ces lois ont évolué selon les gouvernements en place et les besoins économiques du pays. En effet, la construction de logements neufs en France est une variable économique d'ajustement importante en France pour l'Etat.



# ANCIENNES LOIS

## 1. Description de la loi Scellier

Ce dispositif d'incitation à l'investissement locatif a pris fin en 2012. La loi Scellier s'adressait à tous les contribuables français ayant investi dans un logement neuf destiné à la location non-meublée à l'usage d'habitation principale, entre le 1er janvier 2010 jusqu'au 31 décembre 2012.

### 1.1. Comprendre ce qu'était la défiscalisation en loi Scellier

Le principe de la loi Scellier était simple : acquérir un logement neuf, en vue de le louer vide, à usage de résidence principale du locataire. Lorsque vous respectiez les dispositions définies par la loi Scellier, vous bénéficiiez d'une réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 25%. La loi Scellier, comme les lois de défiscalisation qui ont suivi, découpe le territoire français en zones, qui conditionnent l'éligibilité ou non d'un logement à la réduction d'impôt.

Les avantages fiscaux de la loi Scellier ont été modifiés tout au long de sa durée de vie :

SCELLIER SUR 9 ANS	
Du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2010	25%
Du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2011	22%
Du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2012	13%

### 1.2. Quels étaient les avantages de la loi Scellier ?

- > Une réduction d'impôt qui pouvait atteindre 25% du prix de revient du logement.
- > Se créer un patrimoine immobilier.
- > Anticiper sa retraite.
- > Transformer son investissement en capital au moment de la revente.

### 1.3. Les conditions de défiscalisation en loi Scellier

- > Acheter un logement neuf (de préférence labelisé BBC).
- > Louer son bien non meublé à titre de résidence principale.
- > Obligation de louer le bien pour une durée minimale.
- > Respecter les plafonds de loyers et de ressources imposés par la loi Scellier.
- > Respecter les zones prévues par la loi Scellier.

# ANCIENNES LOIS

## 2. Description de la loi Borloo neuf

La loi Borloo, était un dispositif d'incitation à l'investissement locatif qui a duré du 16 juillet 2006 au 31 décembre 2009. Il n'est plus en vigueur actuellement. La loi Borloo étaient principalement destinée aux logements neufs en location.

### 2.1. Comprendre ce qu'était la défiscalisation en loi Borloo neuf

La loi Borloo avait la particularité de générer une déduction fiscale sur les montants des loyers perçus afin d'amortir les intérêts de l'emprunt et des charges réelles du bien. Le pourcentage du prix d'acquisition du bien était dégressif : 6 % pendant 7 ans, puis 4 % pendant 2 ans, et enfin 2,5% pendant deux périodes de trois ans, et cela sur une période maximale de 15 ans.

### 2.2. Quels étaient les avantages de la loi Borloo neuf ?

La loi Borloo permettait d'obtenir des avantages intéressants :

- > Défisicaliser grâce au principe de l'amortissement jusqu'à 65% du prix d'acquisition du logement (6 % du montant de l'investissement pendant 7 ans, 4 % pendant les deux suivantes. À l'issue des 9 ans l'investissement était amorti à 50 %, vous aviez alors la possibilité d'opter pour deux périodes de 3 ans, en bénéficiant d'un amortissement de 2,5 % /an).
- > Possibilité d'amortir certains gros travaux.
- > Devenir propriétaire sans apport.
- > Préparer sa retraite.

#### Un exemple en loi Borloo neuf

En achetant un logement d'une valeur de 75 000 €, vous pouviez réduire de vos revenus fonciers 4 500 € par an pendant 7 ans, puis 3 000 € par an les 4 années suivantes.

### 2.3. Quelles étaient les conditions de la loi Borloo neuf ?

Pour pouvoir prétendre à ces réductions d'impôt très intéressantes, il fallait :

- > Acheter un logement neuf ou en état futur d'achèvement entre le 1er septembre 2006 et le 31 décembre 2009.
- > Être contribuable français et imposé à 14% minimum.
- > Respecter les plafonds de loyers.
- > Respecter les plafonds de ressources des locataires.
- > Louer pendant au minimum 9 ans son bien à titre de résidence principale et non-meublée.
- > Ne pas louer à un membre de son foyer fiscal, ni à un ascendant ou descendant.

## ANCIENNES LOIS

La loi Borloo neuf n'existe plus depuis le 31 décembre 2009 mais le dispositif Borloo ancien est toujours en vigueur pour les baux signés depuis le 1er octobre 2006.

### 3. Description de la loi Duflot

Impulsée par l'ex-ministre du Logement Cécile Duflot, la loi Duflot est un dispositif d'incitation à l'investissement locatif neuf. La loi Duflot permettait une réduction d'impôt de 18% du montant du bien sur 9 ans.

La loi Duflot renfermait également un volet social et environnemental puisque pour pouvoir prétendre à cette réduction d'impôt cela impliquait de respecter des critères écologiques mais aussi socio-économiques.

#### 3.1. Comprendre ce qu'était la défiscalisation en loi Duflot

La loi Duflot vous permettait de réduire 18% du montant de votre investissement tous les ans pendant au moins 9 ans. Pour pouvoir bénéficier de cet avantage fiscal, vous deviez au moins louer votre logement pendant 9 ans.

Votre bien devait également respecter un niveau de performance énergétique élevé. L'objectif de la loi Duflot était de relancer la construction de logements neufs en France, en incitant l'investissement locatif par le biais d'avantages fiscaux non-négligeables. Le but était également de cibler la construction de logements dans des zones géographiques dites "tendues" où la demande était particulièrement forte. Le territoire a ainsi été découpé en plusieurs zones "Duflot" qui permettaient d'obtenir des avantages fiscaux plus ou moins élevés selon le secteur géographique.

#### 3.2. Quels étaient les avantages de la loi Duflot ?

La loi Duflot présentait quelques avantages :

- > Réduire vos impôts à hauteur de 18% du montant du bien, soit jusqu'à 6 000 € de déduction d'impôt par an.
- > Investir dans une zone où la demande locative est réelle, et donc où le bien sera plus facilement loué.
- > Se constituer un patrimoine immobilier.
- > Anticiper sa retraite en se préparant des revenus du capital régulier.

#### Un exemple en loi Duflot

En achetant un bien d'une valeur de 240 000 € en région parisienne, vous obteniez une remise d'impôt de 4 800 € par an, soit 43 200 € à l'issue des 9 ans.

## ANCIENNES LOIS

### 3.3. Quelles étaient les conditions de la loi Duflot ?

Pour pouvoir prétendre à cet avantage fiscal de la loi Duflot, vous deviez respecter des conditions assez strictes :

- > Le logement devait être situé dans une zone géographique Duflot.
- > Louer le bien pendant une durée de 9 ans.
- > Investir dans un logement neuf labellisé BBC 2005 ou RT 2012.
- > Commencer la location du bien dans les 12 mois suivant la remise des clés.
- > Respecter les plafonds de loyers, plafonnés au m<sup>2</sup>.
- > Respecter les plafonds de ressources concernant les locataires.





# DÉFICIT FONCIER

S'INFORMER ET INVESTIR

Déduire de ses revenus fonciers et  
cumulable avec plusieurs dispositifs !



# TOUT SAVOIR SUR LE DÉFICIT FONCIER

## 1. Pourquoi faire du déficit foncier ?

Le déficit foncier est un mécanisme qui permet au propriétaire d'un bien immobilier de déduire de son revenu global une partie de ses charges si ces dernières sont supérieures aux revenus générés. Cet outil de défiscalisation s'applique uniquement à l'immobilier, mais constitue un réel atout pour les investisseurs locatifs.

Le déficit foncier permet :

- > D'alléger le montant de l'impôt sur le revenu
- > D'optimiser ses revenus locatifs en déduisant les charges
- > De développer son patrimoine immobilier sans augmenter sa fiscalité

## 2. Les grands principes du déficit foncier

Le déficit foncier se définit comme la part des charges relatives au bien immobilier supérieures aux revenus fonciers perçus pour ce même bien, dans le cadre d'un investissement locatif. Il s'agit d'un coup de pouce fiscal permettant au propriétaire de diminuer le montant de l'impôt.

Le déficit foncier est un dispositif de défiscalisation qui permet aux investisseurs de rénover des biens immobiliers afin de les mettre en location. Si vous envisagez des travaux de rénovation, le déficit foncier peut vous permettre de réduire votre facture fiscale.

Comment calculer son déficit foncier ? La méthode de calcul est très simple :

**Déficit foncier = revenus fonciers – (intérêts d'emprunt + autres charges déductibles)**

Si ce montant est négatif, vous pouvez faire du déficit foncier, c'est-à-dire déduire de votre revenu global les charges restantes. Pour vous accompagner dans cette démarche, n'hésitez pas à faire appel à un expert.

## 3. Les avantages de défiscaliser grâce au déficit foncier

Le déficit foncier présente plusieurs avantages pour les investisseurs locatifs :

- > Diminuer le montant de l'impôt en diminuant le revenu global déclaré
- > Profiter d'un avantage fiscal sans avoir recours à un dispositif conditionné. En effet, le déficit fiscal n'impose aucune condition de loyer ou de ressources des locataires.
- > L'excédent de déficit foncier, s'il existe, est reportable sur plusieurs années consécutives, dans la limite de 10 ans. Le propriétaire peut donc réduire ses impôts pendant plusieurs années.

# DÉFICIT FONCIER

> Il se cumule avec d'autres dispositifs de défiscalisation, permettant ainsi à certains investisseurs d'optimiser au mieux leur situation fiscale.

> Il échappe au plafonnement global des niches fiscales, fixé à 10 000 € par contribuable, par an.

## 4. Les conditions pour faire du déficit foncier

Comparé à d'autres dispositifs de défiscalisation, le déficit foncier est relativement peu contraignant pour les propriétaires de biens immobiliers. Toutefois, pour en bénéficier, certaines règles doivent être respectées :

> Les biens immobiliers concernés sont des propriétés rurales ou urbaines ordinaires ou classées « Monuments historiques ».

> Le montant annuel est plafonné à 10 700 € (sauf pour les biens immobiliers sous dispositifs Périssol et Cosse).

> Le bien concerné par le déficit foncier doit être loué nu jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant l'imputation du déficit foncier.



# FONDS D'INVESTISSEMENT DE PROXIMITÉ (FIP)

S'INFORMER AVANT D'INVESTIR

Réduire votre impôt sur le revenu  
en encourageant le développement des PME.



# L'ESSENTIEL DES FIP

## 1. Pourquoi investir en FIP ?

Le fonds d'investissement de proximité (FIP) est un produit financier appartenant à la catégorie des fonds communs de placement à risque (FCPR). Agréé par l'Autorité des marchés financiers, le FIP présente plusieurs caractéristiques propres. Il s'agit d'un placement financier accessible qui allie perspective de rendement et participation au développement économique local. Le FIP permet aux investisseurs de :

- > Bénéficier d'une réduction d'impôt immédiate et d'une fiscalité avantageuse sur les gains et plus-values.
- > Contribuer et soutenir le développement économique d'une région de France. Par exemple, le FIP Corse concerne spécifiquement la Corse.

## 2. Les grands principes du FIP

Le fonds d'investissement de proximité (FIP) consiste à placer de l'argent dans un fonds destiné à financer l'activité et le développement de petites et moyennes entreprises locales. Un FIP présente la spécificité d'avoir un actif constitué à 70 % de titres de sociétés exerçant leurs activités dans des établissements situés dans une zone géographique particulière. En l'occurrence, pour le FIP Corse, il s'agit de la Corse. Ces sociétés doivent, en outre, répondre à la définition européenne de petites et moyennes entreprises (PME). Il existe plusieurs formes de FIP :

- > Le FIP commun : il concerne les PME situées dans des régions de France métropolitaine.
- > Le FIP Corse : il concerne exclusivement des investissements réalisés sur des PME corses.
- > Le FIP Outre-mer : il est dédié au soutien économique des PME en Outre-mer.

La souscription à un FIP est ouverte aux investisseurs non-professionnels. Il s'agit, cependant, d'un placement risqué, car le capital investi n'est pas garanti. De plus, l'évolution de ce capital dépend de la réussite économique des PME dans lesquelles le fonds a investi. Si vous souhaitez investir dans un FIP, nous vous recommandons donc de vous faire accompagner par un professionnel.

## 3. Les avantages de la défiscalisation en FIP

L'attractivité du fonds d'investissement de proximité s'explique notamment par les nombreux avantages fiscaux qu'il offre aux investisseurs :

- > Une réduction d'impôt immédiate de 30 % pour les investissements réalisés à partir du 10/08/2020. Cet avantage fiscal est pris en compte dans le plafonnement des niches fiscales limitant les investissements défiscalisants à 10 000 € par contribuable par an.



# FONDS D'INVESTISSEMENT

- > Une exonération des produits issus du FIP. Si l'investisseur s'engage à conserver ses parts de FIP au moins 5 ans, et sous certaines conditions, il est exonéré d'impôt sur les revenus distribués par le FIP.
- > Les plus-values générées dans le cadre d'arbitrages réalisés par les gestionnaires du fonds d'investissement de proximité sont également exonérées d'impôt. En cas de cession des parts par l'investisseur, une exonération d'impôt sur les plus-values réalisées est possible sous certaines conditions.

## 4. Les conditions de souscription à un FIP

Si la souscription à un FIP est ouverte à tout contribuable français, elle comporte, toutefois, certaines règles qu'il convient de respecter pour bénéficier des avantages de ce placement :

- > La souscription doit être réalisée directement par le contribuable. Autrement dit, une souscription indirecte via une société holding ou des personnes physiques en indivision est interdite.
- > Le souscripteur s'engage à conserver ses parts de FIP durant 5 ans minimum.
- > L'investissement est plafonné à 12 000 € par personne.
- > Les parts d'un FIP ne peuvent être détenues à plus de : 20 % par un même investisseur ; 10 % par un même investisseur personne morale de droit public ; 30 % par des personnes morales de droit public prises ensemble.
- > La souscription réalisée doit obligatoirement être au profit de fonds dont l'actif est constitué à 70 % de titres de PME opérationnelles non cotées, remplissant les conditions requises pour accéder au FIP.

Le fonds d'investissement de proximité permet donc à l'investisseur de faire fructifier son argent tout en participant activement à l'économie réelle.



# SOUSCRIRE AU CAPITAL DES PME : LE DISPOSITIF MADELIN/IR PME

S'INFORMER ET INVESTIR

Investissez utile !

Jusqu'à 25 000 € de réduction d'impôt reportables.



# TOUT SUR LE DISPOSITIF MADELIN/IR PME

## 1. Pourquoi souscrire au patrimoine des PME ?

Le dispositif Madelin/IR PME consiste à souscrire au capital de petites et moyennes entreprises (PME) afin de bénéficier d'une réduction sur son impôt sur le revenu (IR). Il permet ainsi de concilier investissement utile, développement d'entreprises françaises et réduction d'impôt ! Sous réserve de certaines conditions, le dispositif permet donc de bénéficier d'un taux de réduction d'impôt de 18 %.

À savoir : la loi de Finances pour 2020 a amené une modification du taux de réduction d'impôt. Ce dernier a été majoré à 25 % pour la période du 10 août 2020 au 31 décembre 2020, période prolongée jusqu'au 31 décembre 2021. Cette hausse est temporaire, afin d'inciter les particuliers à l'investissement.

Cette modification a été prolongée en partie pour 2023. Les souscriptions effectuées du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023 bénéficient du taux de 25 %.

## 2. Le fonctionnement du dispositif « Madelin/IR-PME »

Par ce dispositif Madelin, un investisseur peut disposer d'une réduction de son impôt sur le revenu. Pour en bénéficier, le contribuable doit apporter des capitaux à une jeune entreprise, encore en phase de développement. La souscription au capital de la PME est soumise à des conditions d'état de l'entreprise :

- > L'entreprise doit être non-cotée sur les marchés boursiers et soumise à l'impôt sur les sociétés (IS).
- > Le secteur d'activité ne doit pas être la finance, l'immobilier, la gestion de patrimoine, la construction navale, la sidérurgie ou l'industrie minière.
- > Elle doit être créée depuis moins de 7 ans et avoir son siège en Union européenne.
- > L'entreprise doit remplir les critères de la PME.

Pour rappel, est considérée comme une PME une entreprise avec moins de 250 salariés, avec un chiffre d'affaires inférieur à 50 millions d'euros par an (ou un bilan inférieur à 43 millions d'euros par an)

L'investisseur doit alors souscrire au capital social de l'entreprise par une somme en numéraire lors de la création de l'entreprise ou de l'augmentation de son capital. Cet apport est conditionné à une limite de 50 000 € par contribuable et par an, 100 000 € dans le cas d'un couple marié ou pacsé.

Pour bénéficier de la réduction, le contribuable doit en informer l'administration fiscale lors de sa déclaration de revenus. Il s'engage alors à conserver les titres de l'entreprise pendant une période de 5 ans et ne pas être remboursé de ses apports avant le 31 décembre de la dixième année à compter de son investissement.

# SOUSCRIRE AU CAPITAL DES PME

## 3. L'avantage de la souscription au capital des PME

Le montant de réduction d'IR est déterminé sur le montant des versements effectués au cours de l'année. Il s'élève à 18 % de ces versements, dans la limite de 50 000 € par contribuable. Dans le cadre où votre souscription au capital social est supérieure à ce plafond, le surplus de réduction peut être reporté aux quatre années suivantes.

## 4. L'avantage de la souscription au capital des PME

Afin de profiter de l'avantage fiscal proposé par le dispositif Madelin/IR PME, l'investissement doit être effectué dans le respect des conditions intrinsèques à l'investissement, des conditions sur la nature de l'entreprise et de bénéficiaire.

Ainsi, l'investisseur doit notamment remplir les conditions suivantes :

- > Être une personne physique domiciliée en France ou une personne morale avec pour objet l'investissement dans les entreprises éligibles au dispositif. Le dispositif nécessite ainsi d'être un contribuable français.
- > Souscrire en numéraire au capital social de l'entreprise, c'est-à-dire en fournissant des espèces, un virement ou un chèque.
- > S'engager à conserver les titres de l'entreprise pendant 5 ans, sans percevoir de remboursement de son apport initial pendant 10 ans, sous peine de perdre son avantage fiscal.





# LOI GIRARDIN INDUSTRIEL

S'INFORMER ET INVESTIR

Réduire ses impôts

grâce à l'investissement dans des entreprises des DOM-COM.





# TOUT SAVOIR SUR LA LOI GIRARDIN INDUSTRIEL

## 1. Pourquoi investir en loi Girardin industriel ?

La loi Girardin a créé plusieurs dispositifs de défiscalisation permettant aux contribuables de bénéficier d'une réduction d'impôt en contrepartie d'investissements destinés à l'économie ultra-marine. La loi Girardin comporte deux volets : la loi « Girardin industriel » et la loi « Girardin logement social ».

Concrètement, la loi Girardin industriel permet aux investisseurs de :

- > Bénéficier d'une réduction d'impôt importante en contrepartie d'un investissement productif réalisé dans le secteur agricole, industriel ou artisanal.
- > Aider les entreprises des DOM-COM en compensant les surcoûts liés à l'éloignement et contribuer au développement économique local.
- > Défisaliser immédiatement et en une seule fois, suivant l'année de l'investissement.

## 2. Les grands principes de la loi Girardin industriel

Le dispositif Girardin industriel (ou de production) favorise la relance de l'investissement privé dans les départements et collectivités d'Outre-mer (DOM-COM). Il permet également de lutter contre les disparités économiques et tend à renforcer la continuité territoriale existante entre la France métropolitaine et les territoires d'Outre-mer.

Concrètement, à travers la loi Girardin industriel, le contribuable participe au financement d'un matériel industriel (machines, outils, etc.), via une société de portage, en contrepartie d'un avantage fiscal supérieur au montant investi. La société va, par la suite, louer le matériel acheté auprès des exploitants pendant une durée minimale de 5 ans. Au terme de cet engagement, la société de portage est liquidée et le matériel est revendu à l'exploitant pour un 1 € symbolique.

Le taux de réduction d'impôt s'appliquant en loi Girardin industriel varie selon :

- > Le lieu d'investissement
- > La nature de l'investissement
- > Le taux de rétrocession au locataire

Il oscille généralement :

- > Entre 38,25 % et 53,55 % dans le secteur du tourisme (rénovations et réhabilitations de bâtiments ou d'hôtels),
- > Entre 45,9 % et 53,55 % pour le secteur de production d'énergie renouvelable
- > Entre 38,25 % et 45,9 % pour les autres investissements
- > À 35 % pour les investissements concernant les navires.

Ces opérations sont généralement mises en place par des cabinets spécialisés en défiscalisation. Si vous souhaitez investir en loi Girardin industriel, contactez un conseiller en gestion de patrimoine.

## 3. Les avantages de la défiscalisation en loi Girardin industriel

Choisir de défiscaliser avec la loi Girardin industriel présente de nombreux avantages. Attention, cependant, il s'agit d'une « défiscalisation one-shot » : la réduction d'impôt ne s'applique qu'une seule fois. Elle ne s'étale donc pas dans le temps, contrairement à d'autres dispositifs de défiscalisation. Toutefois, l'avantage fiscal perçu est très avantageux :

## LOI GIRARDIN INDUSTRIEL

- > La réduction d'impôt perçue est supérieure au montant de l'investissement réalisé. De cette façon, l'investisseur peut, s'il le souhaite, annuler complètement l'impôt initialement dû.
- > La base du taux de réduction d'impôt est calculée sur l'apport de l'investissement ainsi que sur le crédit de la société. Ainsi, le montant de l'avantage fiscal perçu par l'investisseur est nécessairement supérieur. Par exemple, si l'investisseur apporte 100 à la société de portage au taux de 50 %, il percevra alors en retour 150.
- > Du fait que la réduction d'impôt ne s'applique qu'une seule fois, lors de l'investissement, le contribuable peut, s'il le souhaite, renouveler l'opération chaque année, en fonction de ses besoins fiscaux (pour gommer, par exemple, des revenus exceptionnels ou une prime).
- > Il s'agit donc d'une opération à fonds perdus. Les sommes investies par le contribuable ne donnent lieu à aucun versement de revenus ou dividendes. De ce fait, l'investisseur ne verra pas le montant de son imposition augmenter dans les années suivantes.

### 4. Les conditions de souscription au dispositif Girardin industriel

La loi Girardin industriel est ouverte à tous les contribuables domiciliés en France. La perception de l'avantage fiscal qui découle de ce dispositif est, cependant, soumise à conditions :

- > Les investissements doivent être réalisés avant le 31 décembre 2025, dans les DOM (Guadeloupe, Guyane, Martinique, Réunion et Mayotte), à Saint-Martin, ou dans les autres collectivités et territoires d'Outre-mer (Saint-Barthélemy, Nouvelle-Calédonie, Polynésie française, îles Wallis et Futuna et Saint-Pierre-et-Miquelon).
- > Pour les investissements engagés dans les DOM, l'avantage fiscal est réservé aux entreprises dont le chiffre d'affaires est inférieur à 10 millions d'euros.
- > Selon le type d'investissement réalisé, les investissements productifs affectés doivent être conservés durant une période définie, variant entre 5 et 15 ans.
- > Un agrément préalable du directeur des services fiscaux est nécessaire pour les investissements réalisés dans les secteurs sensibles.
- > La réduction d'impôt Girardin industriel est soumise à des plafonnements annuels de 10 000 € à 18 000 € selon des modalités particulières.

La loi Girardin industriel est donc un levier intéressant et efficace pour tout contribuable qui souhaite gommer des revenus exceptionnels, susceptibles d'augmenter le montant de son impôt.



# SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER (SCPI)

S'INFORMER AVANT D'INVESTIR

Quand sécurité et rentabilité  
riment avec diversité d'investissement.



# L'ESSENTIEL DES SCPI

La SCPI est un investissement « pierre-papier », c'est-à-dire un investissement dans la pierre sans avoir à acquérir directement un bien immobilier. Un investisseur acquiert des parts d'une SCPI et perçoit en échange des revenus locatifs et plus-values. Ce type de placement est très en vogue depuis le début du millénaire, car il permet une très grande flexibilité dans la façon d'apporter des capitaux tout en bénéficiant de la rentabilité et de l'image stable de l'immobilier. À ces deux caractéristiques du produit se rajoute nombre d'avantages, tels que la gestion déléguée, la possibilité

## 1. Pourquoi investir dans une SCPI ?

La SCPI est un regroupement d'investisseurs appelés associés, dans le but d'acquérir et gérer des biens immobiliers. On parle ainsi d'un organisme de placement collectif (OPC), au même titre que les OPCVM ou FIA. Une société de gestion est généralement à l'origine de la création d'une SCPI et définit la stratégie globale de la SCPI, ses investissements et la gestion locative des biens possédés.

Investir en SCPI permet de :

- > Investir dans l'immobilier avec un faible apport, le ticket d'entrée étant bien plus faible que pour une acquisition directe de bien immobilier.
- > Profiter d'une déduction fiscale des intérêts d'emprunt si vous souscrivez à crédit.
- > Laisser la gestion à un professionnel, tout en profitant de rendements potentiels relativement élevés.

## 2. Comment fonctionne un investissement en SCPI ?

La SCPI est donc le regroupement d'investisseurs dans le but de mutualiser les capitaux et acquérir des biens immobiliers en suivant la stratégie définie par le gestionnaire.

On distingue trois types de SCPI :

- > La SCPI de rendement, spécialisée dans l'immobilier professionnel (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts, résidences, etc.) dont l'objectif est de générer des revenus complémentaires immédiats ou à terme.
- > La SCPI de bureaux (dits aussi « de plus-values »), diversifiée ou spécialisée en fonction de la nature de ses investissements (petits commerces, centres commerciaux, EPHAD, etc.), dont l'objectif est de générer des plus-values à terme.
- > La SCPI fiscale, dont la mission première est de permettre l'éligibilité à une réduction de l'impôt des investisseurs. Cela se fait via des investissements immobiliers éligibles aux différents dispositifs de défiscalisation immobilière. La revente des biens et la dissolution de la SCPI à la fin des dispositifs permettent un retour de capitaux.

# SCPI

Vous désirez souscrire des parts de SCPI ? Vous devez faire un choix entre les différentes possibilités qui s'offrent à vous. En effet, vous pouvez acquérir des parts soit au comptant, soit à crédit. Acheter en direct vous permet de percevoir de potentiels revenus complémentaires, tandis qu'une acquisition à crédit vous permet de profiter d'une réduction fiscale, de la déduction des intérêts d'emprunt ainsi que de l'effet de levier lié à l'endettement. L'acquisition peut se faire en direct ou au sein d'un contrat d'assurance-vie, selon les SCPI et la fiscalité recherchée.

## 3. Les avantages de la défiscalisation en SCPI

Souscrire des parts de SCPI prend place au sein d'une stratégie globale d'investissement. Il s'agit principalement d'un produit de diversification des placements : un investisseur se doit de posséder un portefeuille de placements varié. La SCPI possède donc plusieurs avantages :

- > Des rendements intéressants pour une mise de fond limitée ; contrairement aux autres placements, la souscription à une SCPI nécessite une mise de départ très minime. Les rendements avoisinent les 5 % en moyenne, ce qui en fait un placement très intéressant.
- > Une mutualisation des risques ; les SCPI peuvent se spécialiser sur un type de bien immobilier mais possèdent néanmoins une stratégie d'acquisition basée sur la diversification, soit géographique, soit avec une part du patrimoine attribuée à des biens de typologie différente.
- > La gestion est déléguée à un professionnel, ce qui octroie un gain de temps à l'investisseur et a un caractère rassurant, notamment grâce à l'agrément obligatoire de l'AMF pour mener des opérations.

## 4. Exemple d'investissement en SCPI

Une souscription de parts de SCPI peut s'effectuer soit en direct soit via un contrat d'assurance-vie. Il est possible d'acquérir des parts au comptant ou à crédit. Si une SCPI accepte l'acquisition au comptant ou à crédit, ainsi qu'en direct ou par un contrat d'assurance-vie, il sera intéressant de faire une projection de la fiscalité en fonction de :

- > Si vous détenez d'ores et déjà un contrat d'assurance-vie et la période de détention, afin d'éviter les frais (ouverture, ordre, etc.).
- > Les rendements prévus et l'évolution probable du prix d'une part.
- > La tranche d'imposition marginale actuelle et potentielle de l'investisseur.

## 5. Les conditions d'un investissement en SCPI

Vous désirez investir des parts de SCPI ? Il n'existe aucune condition obligatoire à la souscription. Il s'agit encore d'un avantage en comparaison à une acquisition d'un bien immobilier : les démarches administratives sont simplifiées. Toutefois, afin d'acquérir des parts de SCPI, vous devrez :

- > Décider si vous désirez acquérir des parts de SCPI en direct ou par un contrat d'assurance-vie. Cet arbitrage est plus que nécessaire pour anticiper la fiscalité de votre investissement.
- > Vous renseigner sur la SCPI, son gestionnaire, les risques et rendement prévu afin de minimiser les mauvaises surprises et maximiser vos potentiels gains.

Pour investir intelligemment en SCPI, il est recommandé de se faire accompagner par un de nos conseillers en gestion de patrimoine. En effet, le choix de la SCPI et sa place dans votre



# SOFICA

S'INFORMER ET INVESTIR

Défiscaliser

en investissant dans le 7<sup>ème</sup> art, c'est possible !



# S'INFORMER ET ET INVESTIR

## 1. Pourquoi investir dans une SOFICA ?

La SOFICA présente certains avantages fiscaux :

- > Réduire le montant de son impôt sur le revenu grâce à la réduction appliquée.
- > Réaliser des bénéfices grâce aux films à succès.
- > Recevoir son investissement initial, si la SOFICA présente des recettes suffisantes au moment de

la liquidation.

Toute personne fiscalement domiciliée en France peut souscrire des titres d'une SOFICA. En investissant avant le 1er janvier 2024, le contribuable peut bénéficier d'une réduction d'impôt fixée à 30 %. Cet avantage fiscal est calculé sur les sommes effectivement versées au cours de l'année d'imposition. Toutefois, ce taux peut être majoré (jusqu'à 48 % pour les SOFICA répondant à certaines conditions particulières). Le montant maximal de la réduction d'impôt est fixé à 5 400 € (ou 8 640 €, selon le type de SOFICA) par investisseur.

## 2. Les grands principes d'une SOFICA

Les SOFICA sont des placements financiers très demandés par les investisseurs, mais le rendement obtenu peut être très variable. Il est donc recommandé d'avoir des connaissances de l'industrie du cinéma et de la production audiovisuelle avant de s'engager. Si ce n'est pas le cas, l'investisseur peut se faire accompagner par un spécialiste.

Concrètement, une SOFICA est une société d'investissement destinée à la collecte de fonds privés consacrés exclusivement au financement de la production cinématographique et audiovisuelle. Les SOFICA sont créées par des professionnels du cinéma ou des opérateurs bancaires et financiers. La liste des SOFICA agréées est disponible sur le site internet du Centre national du cinéma et de l'image animée (CNC).

En apportant des fonds à une SOFICA, l'investisseur participe activement au développement du cinéma en contrepartie d'une réduction d'impôt importante. Toutefois, il est bon de noter que l'investisseur doit conserver ses parts durant une certaine durée, fixée généralement entre 5 et 8 ans.

## 3. Les avantages de défiscaliser via une SOFICA

La SOFICA présente certains avantages fiscaux :

- > Réduire le montant de son impôt sur le revenu grâce à la réduction appliquée.
- > Réaliser des bénéfices grâce aux films à succès.
- > Recevoir son investissement initial, si la SOFICA présente des recettes suffisantes au moment de la

liquidation.

Toute personne fiscalement domiciliée en France peut souscrire des titres d'une SOFICA. En investissant avant le 1er janvier 2024, le contribuable peut bénéficier d'une réduction d'impôt fixée à 30 %. Cet avantage fiscal est calculé sur les sommes effectivement versées au cours de l'année d'imposition. Toutefois, ce taux peut être majoré (jusqu'à 48 % pour les SOFICA répondant à certaines conditions particulières). Le montant maximal de la réduction d'impôt est fixé à 5 400 € (ou 8 640 €, selon le type de SOFICA) par investisseur.

# SOFICA

## 4. Les conditions de souscription

Pour souscrire une SOFICA, le contribuable doit répondre à certains critères :

- > Le ticket d'entrée minimum est généralement fixé à 5 000 €.
- > La réduction d'impôt sur les versements effectués s'applique dans la limite de 25 % du revenu global de l'investisseur et de 18 000 €.
- > Le détenteur des titres de SOFICA doit respecter la durée de détention fixée par la SOFICA. Il ne peut céder ses parts, au minimum, avant la fin de la 5e année suivant le versement effectif.
- > L'investissement dans une SOFICA n'est ouvert qu'aux contribuables domiciliés en France qui souscrivent en numéraire.
- > La réduction d'impôt est prise en compte dans le plafonnement global des niches fiscales,



## CRÉDITS

Ce guide pratique a été mis à disposition de tout futur investisseur afin de faciliter la compréhension des dispositifs et de l'aider dans ses opérations. Bien que ce guide soit mis à jour régulièrement, nous vous invitons à parcourir le site [selexium.com](https://www.selexium.com), qui dispose d'une information actualisée sur les lois. Nous souhaitons également vous rappeler que le montage d'un projet patrimonial est une combinaison de nombreux paramètres (fiscaux, financiers, législatifs) qui doivent être analysés dans la durée (court, moyen et long terme) et à partir de votre situation personnelle.

Seule une étude complète et personnalisée avec un expert vous permettra d'optimiser votre projet. N'hésitez pas à contacter un de nos experts et conseillers en gestion de patrimoine sur le site [selexium.com](https://www.selexium.com).