

Caractéristiques 2017 des 6 dispositifs fiscaux en Immobilier Neuf

Bien concerné	Durée d'engagement	Avantage fiscal	Conditions à respecter	Plafond des dispositifs	Plafond des niches fiscales	Les +	Les -	Notre avis sur le dispositif	Profil investisseur
Loi Pinel	6, 9 ans ou 12 ans	12 ou 18% de Réduction (2% par an durant 6 ans ou 9 ans) ou de 21% sur 12 ans (2% durant 9 ans) puis 1% durant 3 ans)	Louer nu au titre de la résidence principale + Plafond de loyer, en fonction des zones + Plafond de ressources du locataire	300.000 € frais de notaire inclus, par an et dans la limite de 2 opérations	10.000 € / an	Location possible à un ascendant ou un descendant.	Uniquement sur programmes neufs	Valider l'emplacement de la résidence, la conformité entre les loyers annoncés et le marché local	Fiscalité : Degré 1 1er investisseur avec une fiscalité dès 3.000€
Loi Pinel Outre Mer		23 ou 29% de Réduction (3,83 % / an durant 6 ans ou 3,22% sur 9 ans) Ou de 32% sur 12 ans (3,22% sur 9 ans puis 1% sur les années 10 11 12)		300.000 € frais de notaire inclus, par an et dans la limite de 2 opérations		Réduction fiscale majorée			
Loi Girardin	6 ans	26% de Réduction d'impôt (4,33% / an durant 6 ans) plafonnée à 2.345€ / m2		300.000 € frais de notaire inclus, par an et dans la limite de 2 opérations		Plafond de loyer à 14€/m2 Réduction fiscale exceptionnelle	Réservé aux permis de construire délivrés avant le 31 Dec. 2012	Se renseigner sur le marché locatif et immobilier local avant d'investir	Fiscalité : Degré 2 Besoin d'outrepasser le PNF à 10.000 €
Loi Censé Bouvard LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel)	9 années de réductions fiscales (20 ans pour la l'acquisition totale de la TVA)	11% de Réduction d'impôt sur montant HT, frais de notaire inclus. Récupération de la TVA	Location minimale : 9 ans soumise à un bail commercial avec exploitant qui offre un minimum de 3 services aux locataires de la résidence.	Maximum de 300.000 € / an sans limite de nombre d'investissements.	10.000 € / an	Loyers et revalorisations contractuelles. Faible effort d'épargne sur 20 ans Faible fiscalité des BIC (Bénifices Industriels et Commerciaux)	Pas de locations aux proches. Risques sur les baux commerciaux Indemnités d'évictions en cas de vétété de récupération du bien à 9 ans.	Valider la solidité financière du gestionnaire, l'emplacement de la résidence et les indemnités d'éviction du preneur à bail.	Fiscalité : Degré 1 Retraite complémentaire
LMNP avec amortissements	20 ans minimum pour l'ancien et 25 ans minium pour le neuf	Amortissement de l'immobilier sur 25 ans et du mobilier du 5 ans Loyers non fiscalisés. Récupération de la TVA		Sans plafond d'investissement					
Démembrement par acquisition en Nue Propriété	de 15 à 18 ans selon les bailleurs sociaux	Patrimoine exclu de l'assiette ISF du nu-propriétaire avec enregistrement de l'emprunt bancaire au passif du patrimoine	Maintenir le bien en location 3 ans après le dernier déficit foncier	Sans plafond d'investissement	Sans plafonnement	Décôte du prix d'environ 60%. Financement imputable à l'ISF et au Déficit foncier. Sans risque de carence locative	Patrimoine indisponible avant le terme, mais cessible pendant le démembrement	Besoin de fort pouvoir d'achat et sans utilisation du patrimoine avant la reconstitution de la pleine propriété	Fiscalité : Degré 0 ISF Optimisation du DF Investisseurs proches de la retraite

Document collaboratif de

www.mutans-consultants.com

www.cgptools.fr

et

www.my-cgp.fr

Caractéristiques 2017 des 6 dispositifs fiscaux en Immobilier Ancien

Bien concerné	Durée d'engagement	Avantage fiscal	Conditions à respecter	Plafond des dispositifs	Plafond des niches fiscales	Les +	Les -	Notre avis sur le dispositif	Profil investisseur
Déficit foncier (DF) (non appliqué comme une loi mais comme une règle de droit commun) Tous biens immobiliers loués dans la catégorie des Revenus fonciers (RF)	3 ans en location après la fin du dernier DF déclaré.	Déficit imputable sur tous les RF, puis sur le Revenu global dans la limite de 10.700€, durant la période de travaux (excédent reportable 10 ans sur le Revenu global fonciers)	Reservé aux remises aux normes et améliorations (hors gros œuvre et changement de volumes)	Sans plafond, tant que les travaux respectent les règles d'imputations	Sans plafonnement	Imputation des RF de la TMI + 15,5% mais seulement de la TMI pour le Revenu global.	Offre limitée. Contrôles fiscaux récurrents en vérification du respect des règles du DF	Recommandé aux bailleurs en excédents fonciers imposés dans les Tranche Marginale d'imposition à 30, 41 ou 45%	Fiscalité : Degré 1 Revenus fonciers > 7.000 €
Loi Pinel Ancien (réhabilité) Logements anciens avec travaux aux normes applicables au neuf	6, 9 ans ou 12 ans	12 ou 18% de Réduction (2% / an durant 6 ans ou durant 9 ans) ou 21% sur 12 ans (2% durant 9 ans puis 1% durant 3 ans) sur le montant de l'investissement non utilisé en optimisation du Déficit Foncier	Louer nu au titre de la résidence principale + Plafond de loyer + Plafond de ressources du locataire	300.000 € frais de notaire inclus, par an et dans la limite de 2 opérations	10.000 € / an	Optimisation entre réduction Pinel et Déficit foncier	Pas de location à un membre du foyer fiscal, ascendant ou descendant	Valider l'emplacement de la résidence, la conformité entre les loyers annoncés et le marché local	Fiscalité : Degré 1 Revenus fonciers < 7.000 €
Loi Malraux Logements anciens en SPR (Sites Patrimoniaux Remarquables)	9 ans à partir de l'achèvement des travaux	30 % de Réduction d'impôt sur le montant de la tranche annuelle des travaux, pour les PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur) 22 % pour les PVAP (Plan de Valorisation Architecture et Patrimoine) proportionnels aux dates de paiement des travaux	Respecter l'éligibilité des travaux + Louer 3 ans après la dernière imputation de déficit foncier	Plafond maximum de 400.000€ de travaux sur 4 ans (nouveau 2017 pour les permis de construire à compter du 1er Janvier)	Sans plafonnement	Biens patrimoniaux d'hyper-centres + Excédent de réduction reportable 3 ans + VIR	Hors ascendant / descendant Plus values importantes si revente avant 30 ans, sauf en cas de VIR (Vente d'immeuble à rénover)	Cette Loi est pérenne depuis 1962. Mais il faut valider l'expérience de l'opérateur gestionnaire, responsable des travaux	Fiscalité : Degré 2 IR > 6.000 € Investisseurs proches de la retraite
MH (Monuments historiques) Logements anciens classés Monuments Historiques ou inscrits à l'ISMH	15 ans (depuis la modification de la loi en 2009)	Déduction de 100% des travaux sur le Revenu global de l'investisseur	Pas d'engagement de location, ni de plafonds de loyers ni de ressources des locataires	Plafond constitué par le montant des revenus du contribuable		Imputation totale sur le Revenu. Exonération des droits de succession (sous condition)	Manque disponibilité des biens	Valider l'expérience de l'opérateur responsable des travaux.	Fiscalité : Degré 3
Loueur Meublé Professionnel Biens neufs ou anciens	Sans durée d'engagement mais investissement typique de l'achat en objectif retraite (et transmission)	Déductibilité de l'intégralité du déficit constaté sur le Revenu global, sans limite de montant Exonération des biens de l'assiette taxable à l'ISF	Etre inscrit au RCS et générer plus de 23.000€ de loyers représentant plus de 50 % des revenus du foyer fiscal	Sans plafond d'investissement		Régime fiscal très attractif par amortissement des biens et récupération de TVA	Investissement supérieur à 500.000€. Impossibilité de louer à un membre du foyer fiscal ou un ascendant ou descendant	Recommandé aux contribuables souhaitant avoir des revenus défiscalisés ou à ceux cessant leur activité avant l'âge de la retraite (prof.lib, chef d'entreprise)	Fiscalité : Degré 0 Optimisation de retraite et ransmission
Loi Cosse "Louer abordable" (remplaçant des Besson et Borloo ancien) Logements récents ou anciens loués nus en zones tendues avec ou sans travaux de réhabilitation	6 ans en cas de convention signée avec L'Anah entre les 1er Fevr. 2017 et 31 Déc. 2019 ou 9 ans en cas de travaux subventionnés par l'Anah	Abattements spécifiques sur revenus locatifs, selon les zones : 15% (en zone B2) en loyers intermédiaires 30% (B1 et A) en loyers intermédiaires, 50% (B2) pour les loyers sociaux, 70% (B1 et A) pour les loyers sociaux, 85% (C, B2, B1 et A) en cas de gestion par une agence immobilière sociale ou une association agréée	Louer nu au titre de la résidence principale Respecter les plafonds de ressources des locataires Respecter les plafonds de loyers fixés par l'Anah	Non cumulable avec autres loirs fiscales	Ni cumulable avec les autres dispositifs fiscaux, ni avec le Micro-foncier	Hors location aux ascendants - descendants. Mise en place impossible sur un bail en cours sauf en cas de renouvellement Le bien concerné ne pourra pas bénéficier d'un autre dispositif	Recommandé aux investisseurs habitués aux dispositifs Borloo ou Besson Ancien. Avantage fiscal sur loyers et Anah sur travaux. Attention aux projections de valorisations des secteurs	Fiscalité : Degré 0 Investissement social	

Document collaboratif de

www.mutans-consultants.com

www.cgptools.fr

et

www.my-cgp.fr