

DISPOSITIFS D'OPTIMISATION FISCALES ET PATRIMONIALES

Loi ou dispositif	PINEL	PINEL DOM-TOM	DENORMANDIE	LMNP* CENSI-BOUVARD	LMNP* avec amortissement	DEFICIT FONCIER	MALRAUX
Tranche Marginale d'imposition (TMI)	Minimum 14%. Idéal 30% et +	Minimum 30%. Idéal 41% et +	Minimum 14%. Idéal 30% et +.	Minimum 14%. Idéal 30% et +	Minimum 14%. Idéal 30% et +	Sans importance	Minimum 30 %.
Montant annuel d'impôt	> 2 500 €	> 6 000 €	> 2 500 €	> 1 500 €	> 4 000 €		>8 000 €
Objectifs	Patrimoine, retraite, défiscaliser sans apport	Patrimoine, retraite, défiscaliser sans apport	Patrimoine, retraite, défiscaliser sans apport	Patrimoine, retraite, défiscaliser sans apport	Patrimoine, retraite, défiscaliser sans apport	Patrimoine, retraite, défiscaliser sans apport	Patrimoine, retraite, défiscaliser sans apport
Durée	6, 9 ou 12 ans (conserver le bien pour revenus futurs ou revente)	6 ans, 9 ans (conserver le bien pour revenus futurs ou revente)	6, 9 ou 12 ans (conserver le bien pour revenus futurs ou revente)	9 ans minimum : constitution d'un patrimoine générateur de revenus faiblement fiscalisés	Long terme : constitution d'un patrimoine générateur de revenus faiblement fiscalisés	8 ans minimum conseillés. Au-delà: conserver le bien pour revenus futurs ou revente	9 ans minimum. Au- delà: conserver le bien pour revenus futurs ou revente
Capitaux nécessaires	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non
Capacité d'épargne	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible
Support concerné	Immobilier neuf loué non meublé	Immobilier neuf loué non meublé	-Immobilier ancien avec minimum 25% de travaux par rapport au prix du bien. -Logement ancien, faisant parti des 245 villes concernées.	Résidence de services avec bail commercial de 9 ans minimum (sauf résidence de tourisme). Immobilier neuf loué en meublé	Immobilier neuf loué en meublé	Logement ancien, Parking	Immobilier ancien classé ou en secteur sauvegardé non meublé
Fiscalité	Régime des revenus fonciers. Réduction Impôts 21% sur 12 ans.	Régime des revenus fonciers. Réduction Impôts 23% sur 6 ans 29 % sur 9 ans Plafonnement 18 000€ au lieu de 10000€	Régime des revenus fonciers. Réduction d'impôts jusqu'à 21% sur 12 ans (9ans prolongés 3ans).	Régime des BIC. Réduction Impôts 11 % sur 9 ans du prix HT + récupération TVA	Régime des BIC Amortissement sur 20 à 30 ans du prix HT + récupération TVA	Régime des revenus fonciers. Amortissement 100 % des travaux sur les revenus fonciers ou sur le revenu global (10 700 € maxi)	Régime des revenus fonciers Réduction impôts de 22 % à 30 %dans la limite de 400000 €/an qui pourra être lissé sur 4 ans (RI reportable sur 4 ans)
Risque	Faible si choix judicieux de l'immobilier	Faible si choix judicieux de l'immobilier	Faible si choix judicieux de l'immobilier	Faible si immobiliers et gestionnaires de qualité	Faible si immobiliers et gestionnaires de qualité	Faible si choix judicieux de l'immobilier	Faible si choix judicieux de l'immobilier
Autres	Montage recommandé sans apport.	Montage recommandé sans apport.	Montage recommandé sans apport.	Se constituer un patrimoine immobilier sans ses inconvénients	Se constituer un patrimoine immobilier sans ses inconvénients	Certainement un des montages les plus performants si bien optimisé.	Montage recommandé sans apport.

***LMNP : Loueur Meublé Non Professionnel**