

En cette période fiscale nous vous présentons les différents dispositifs permettant d'optimiser l'impôt sur le revenu ainsi que l'impôt sur la fortune immobilière :

Pour toute information ou précision, merci de prendre contact avec notre équipe de gestion privée à l'adresse suivante : [contact@equance.com](mailto:contact@equance.com)

Dispositifs Immobiliers	Avantages fiscaux (sous conditions)	Durée de location	Plafonds d'investissement	Résident fiscal Français	Non-résident fiscal Français
<b>Pinel</b> Art 199 novovicies du CGI	Jusqu'à 63 000 € de réduction d'impôts en Métropole (ou jusqu'à 96 000 € en Outre-mer)	6, 9 ou 12 ans	300.000 €/an 5.500 €/m <sup>2</sup> 2 biens/an	Eligible	Non Eligible  <b>Exception :</b> Le contribuable domicilié en France lors de la réalisation de l'investissement lui ayant permis de bénéficier de la réduction d'impôt pourrait continuer à en bénéficier après le transfert de son domicile fiscal hors de France.
<b>Censi-Bouvard</b> Art 199 sexvicies du CGI	Jusqu'à 33 000 € de réduction d'impôts Récupération TVA	9 ans	300.000 €/an	Eligible	Non Eligible
<b>Malraux</b> Art 199 tervicies du CGI	Jusqu'à 30 000 € de réduction d'impôts (ou jusqu'à 22 000 € en SPR)	9 ans	Plafond pluriannuel de 400 000€ sur quatre ans	Eligible	Non Eligible
<b>Monuments historiques</b> Art 156, I-3 du CGI Art 795 A du CGI	- Jusqu'à 100% des charges et déficits fonciers déductibles du revenu global - Exonération des frais de succession	Conservation de l'immeuble pendant 15 ans	Pas de limite	Eligible	Eligible
<b>Statut LMP</b> Art 155, IV-2 du CGI Art 885, IV-2 du CGI	- Déduction des déficits hors amortissements sur le revenu global sans limitation (reportables pendant 6 ans) - Exonération d'IFI, des plus-values - Récupération TVA	Aucun	Aucun	Eligible	Eligible
<b>Statut LMNP</b> A contrario du LMP	- Déduction des déficits sur les revenus de même nature pendant 10 ans - Stockage des amortissements illimité	Aucun	Aucun	Eligible	Eligible
<b>Girardin logement</b> Art 199 undecies A du CGI	- Investissement dans les DOM-COM-POM - Réduction de 18% à 48% du prix de revient	5 ans	Surface habitable 50m <sup>2</sup> à 150m <sup>2</sup> et 2449 € HT/m <sup>2</sup>	Eligible	Non Eligible
<b>Girardin social</b> Art 199 undecies C du CGI	- Investissement dans les DOM-COM-POM - Réduction de 50% du prix de revient nets de frais	5 ans	2449 € HT/m <sup>2</sup>	Eligible	Non Eligible



Dispositifs financiers	Mécanisme	Plafonds	Résident fiscal Français	Non-résident fiscal Français
<b>FIP/FCPI IR</b> Art 199 terdecies-0 A, VI du CGI	Réduction d'impôt de 18% des versements nets de frais – obligation de conservation des parts pendant 5 ans	Versements max 12 000 €/an soit 2 160 € de réduction (24 000 €/an et 4 320€ pour un couple)	Eligible	Non Eligible
<b>Souscription au capital de PME</b> Art 199 terdecies-0 A du CGI Art 885-0 V bis, I du CGI	- Réduction d'impôt de 18 % des versements nets de frais - obligation de conservation des parts pendant 5 ans	- Versements max 50 000 €/an soit 9 000€ de réduction (100 000 €/an et 18 000€ pour un couple)	Eligible	Non Eligible
<b>Girardin Industriel</b> Art 199 undecies B du CGI	- Réduction d'impôts de 38,25% à 63,42% de l'investissement hors frais et taxes – obligation de conservation de l'investissement pendant 5 ans - Report de l'excédent de réduction - Investissement dans les DOM-COM-POM	Investissement max 250 000 € si le contribuable participe à l'exploitation, 1M € si pas d'agrément du ministre du budget	Eligible	Non Eligible
<b>Sofica</b> Art 199 unvicies du CGI	- Réduction d'impôt de 48% - obligation de conservation des titres pendant 5 ans - Limite de 25% du RNG et de 18 000€	Réduction d'impôt de 8 640 € max	Eligible	Non Eligible
<b>Dons à certains organismes d'intérêt général</b> Art 885-0 V bis A du CGI	Réduction d'IFI de 75%	Réduction max 50 000 €/an et par foyer fiscal	Eligible	Eligible
<b>Madelin</b> Art 154 bis du CGI	Déduction de cotisations (retraite, prévoyance et assurance) des BIC et BNC	Retraite : Max 73 504 € Prévoyance : max 9 536 € Assurance : max 5 960€	Eligible	Non Eligible
<b>Perp</b> Art 163 quatervicies du CGI Art 885 F & 885 J	Déduction du RNG de cotisations et primes versées	Déduction maximale de 31.832 €	Eligible	Non Eligible
<b>PEA et PEA PME</b> Art 157 CGI	Taxation à l'impôt sur le revenu des plus-values uniquement lors des retraits selon l'ancienneté du plan au taux de : - < 2 ans → 12,8% + 17,2% PS - > 2 ans < 5 ans → 12%,8 + 17,2% PS - > 5 ans → exonération d'IR + 17,2% PS	Versement maximum de 150 000 € pour le PEA classique et maximum de 75 0000 € pour le PEA PME  Tout rachat entre 5 et 8 ans n'entraîne plus la clôture du PEA. Au-delà de 8 ans le plan est conservé et il est possible d'effectuer de nouveaux versements.	Eligible	Non Eligible à la souscription Possibilité de le conserver si déjà ouvert (sauf résident Etat non coopératif)