

Comparatif de différents dispositifs d'investissement ou de dépenses immobilier(ères) procurant un avantage fiscal à l'impôt sur le revenu (IR)

Dispositifs	Champ d'application	Avantage fiscal en 2024	Durée fiscale inhérente à l'investissement ou à la dépense réalisé(e) ⁽¹⁾	Plafond annuel ou pluriannuel de l'investissement ou de la dépense	Montant maximal annuel de l'avantage fiscal à l'IR procuré (2024)
Pinel⁽²⁾	Logements neufs ou en Vefa	Réduction d'IR de : 9 %, 12 % ou 14 %	6, 9 ou 12 ans	Investissement plafonné à 300 000 €/an (2 logements par an) et 5 500 €/m ² ⁽⁷⁾	10 000 €
Pinel+⁽²⁾	Logements neufs ou en Vefa	Réduction d'IR de : 12 %, 18 % ou 21 %	6, 9 ou 12 ans	Investissement plafonné à 300 000 €/an (2 logements par an) et 5 500 €/m ² ⁽⁷⁾	10 000 €
Denormandie⁽³⁾	Logements anciens situés en zone labellisée « Action Cœur de ville » ou « Opération de revalorisation du territoire »	Réduction d'IR de : 12 %, 18 % ou 21 %	6, 9 ou 12 ans	Investissement plafonné à 300 000 €/an (2 logements par an) et 5 500 €/m ² ⁽⁷⁾	10 000 €
Malraux⁽⁴⁾	Restauration d'immeubles anciens situés en ZPPAUP	Réduction d'IR de : 22 % pour les immeubles situés dans un SPR avec PVAP ; 30 % situés dans un SPR avec PSMV, QAD ou quartiers conventionnés	9 ans	Dépenses retenues pour un montant pluriannuel de 400 000 € sur 4 ans	Hors plafonnement
Monuments historiques	Logements anciens classés ou inscrits à l'ISMH	Travaux de restauration ou réhabilitation déductibles à 100 % du revenu imposable	15 ans	Dans certains cas, toutes les charges sont déductibles du revenu sans limite	Hors plafonnement
LMNP⁽⁵⁾	Logements anciens ou neufs meublés	Régime micro-BIC : abattement forfaitaire de 50 % sur le montant des loyers ; Régime réel : déduire des loyers toutes les charges liées à l'investissement + amortissement de la valeur du bien	Pas d'engagement	-	Hors plafonnement
Déficit foncier⁽⁶⁾	Logements anciens	Travaux imputables (ou déductibles) prioritairement sur d'autres revenus fonciers existants ⁽⁸⁾	Le 31/12 de la 3 ^{ème} année qui suit l'imputation du déficit foncier	Déficit foncier déduit du revenu global à hauteur de 10 700 €	Hors plafonnement
Nue-propiété	Logements anciens ou neufs	Pas assujetti à l'IFI - Absence de loyers donc pas de fiscalité liée	Pas d'engagement	-	Hors plafonnement

Sources : Code général des impôts, BPCE Solutions Immobilières, Banque Populaire Rive de Paris.

(1) Durée fiscale généralement inférieure à la durée de détention économique du dispositif bénéficiant de l'investissement ou de la dépense.

(2) <https://www.banquepopulaire.fr/gestion-privee/investissement-locatif-pinel/>

(3) <https://www.banquepopulaire.fr/conseils/investir-dans-un-bien-locatif-ancien/>

(4) <https://www.banquepopulaire.fr/conseils/investir-quartiers-anciens-reduction-impots-loi-malraux/>

(5) <https://www.banquepopulaire.fr/conseils/investir-bien-meuble-regimes-fiscaux-avantageux/> ; <https://www.banquepopulaire.fr/conseils/les-atouts-investissement-locatif-meuble-non-professionnel/#anchor-une-reduction-d'impots/>

(6) <https://www.banquepopulaire.fr/gestion-privee/deficit-foncier-investir/>

(7) Permet l'octroi d'une réduction d'IR rentrant dans le champ du plafonnement annuel de certains avantages fiscaux IR.

(8) Voire reportables sur 10 ans et subsidiairement, dans une certaine limite annuelle, sur le revenu global imposable. Soit un économie d'IR et de prélèvements sociaux induite.