

LMNP, PINEL, NUE-PROPRIÉTÉ DÉCRYPTAGE EN BREF

programme neuf uniquement

LMNP
en résidence gérée

Pinel

Nue-propriété



Objectifs



Durée



**Immobilier
concerné**



**Impact
fiscal**

Obtenir des revenus complémentaires.

Préparer sa retraite.

Protéger sa famille.

Déléguer la gestion :
loyers perçus que le bien
soit occupé ou non.

Bail commercial ferme
de **9 ans minimum.**

Revenus non fiscalisés
pendant **15 ans minimum,**
selon le montage financier.

Neuf ou ancien.

Loué meublé.



Récupération
du montant de la TVA
sur le prix du bien neuf*

Déduction des charges
liées au bien
(Régime fiscal des BIC).



*Si vous conservez le bien au moins 20 ans

Réduction d'impôt,

création ou développement
de patrimoine, protection de
la famille.



6 ans minimum,

12 ans maximum.

Neuf, situé dans des zones
géographiques **éligibles**
définies par la loi
(A, A bis, B1, B2 ou C).

Loué non meublé; loyers
et ressources du locataire
plafonnés par décret.

Réduction d'impôt
selon la durée d'engagement :

6 ans : 10,5 % en 2023,
9 % en 2024.

9 ans : 15 % en 2023,
12 % en 2024.

12 ans : 17,5 % en 2023,
14 % en 2024.

Se constituer un patrimoine
avec une **décote de 30 à 40 %**
en moyenne.

Transmettre un patrimoine,
préparer sa succession.

Optimiser sa fiscalité.

Démembrement
sur une période
de **15 à 20 ans.**



Neuf ou réhabilité.

Loué non meublé
à un bailleur **institutionnel.**

Hors assiette fiscale IFI
durant la durée
de démembrement.

Déduction des intérêts
d'emprunt des autres
revenus fonciers.

Droits de succession réduits.