

1. Dispositifs en location nue

Dispositif	Type de logement concerné	Avantages fiscaux	Conditions principales	Durée	Localisation dans des zones restreintes	Plafonds de loyers	Plafonds de ressources pour le locataire	Les + / Les –
Denormandie	Logements anciens avec travaux d'amélioration ou de transformation.	Réduction d'impôt de 12 %, 18 %, ou 21 % selon une durée de location de 6, 9 ou 12 ans.	Travaux représentant au moins 25 % du coût total de l'opération. Biens situés en "cœur de ville" dans des communes éligibles. Respect des critères de performance énergétique.	6, 9 ou 12 ans	Oui, dans certaines communes éligibles (zones ABC).	Oui	Oui	Favorise la rénovation de l'ancien dans les centres-villes. Zones éligibles limitées. Travaux obligatoires représentant 25 % du coût total.
Malraux	Immeubles anciens dans des secteurs protégés ou patrimoniaux remarquables.	Réduction d'impôt de 22 % (30 % en secteur sauvegardé) sur les travaux, plafonnée à 400 000 € sur 4 ans.	Travaux supervisés par un architecte des Bâtiments de France (ABF). Biens situés dans des secteurs sauvegardés ou protégés. Location obligatoire pour une durée minimale de 9 ans.	Minimum 9 ans	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Permet d'acquérir un patrimoine d'exception. Réduction d'impôt hors plafonnement des niches fiscales. Apport financier élevé. Peu d'offres disponibles.
Monuments Historiques	Immeubles classés ou inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques.	Déduction fiscale illimitée des travaux et charges sur le revenu imposable.	Engagement de conservation pendant 15 ans. Travaux réalisés sous contrôle des services des Monuments Historiques. Permis soumis à la DRAC et à l'ABF.	Conservation du bien pendant 15 ans minimum	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Valorisation de biens d'exception. Déductibilité totale des travaux. Impact immédiat sur l'impôt pour les contribuables fortement imposés. Offre limitée.
Déficit Foncier	Logements anciens.	Déduction des charges foncières sur les revenus foncières (plafond de 10 700 € par an). Report possible sur 10 ans.	Travaux éligibles : réparation, entretien ou amélioration sur des biens loués nus. Location obligatoire jusqu'au 31 décembre de la 3 ^e année suivant l'imputation du déficit.	Jusqu'à 10 ans pour le report du déficit	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Réduction d'impôt directe grâce aux charges déductibles. Flexibilité avec un report sur 10 ans. Plafonnement annuel limité à 10 700 €. Valable uniquement pour les biens loués nus.
Nue-Propriété	Tout type de bien immobilier.	Aucune fiscalité sur les revenus locatifs pendant le démembrement. Fiscalité réduite sur la transmission (droits de succession).	Achat en démembrement avec un usufruitier (souvent un bailleur institutionnel ou social).	Variable selon l'accord entre nu-propriétaire et usufruitier (souvent entre 15 et 20 ans)	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Valorisation à long terme sans gestion locative. Exonération sur les revenus locatifs pendant la période de démembrement. Récupération de la pleine propriété à la fin du démembrement.

2. Dispositifs en location meublée

Critères	Loueur en Meublé Géré	Meublé Para-Hôtelier	Meublé Libre
Définition	Location confiée à un gestionnaire via un bail commercial.	Location avec au moins 3 prestations para-hôtelières sur 4 (accueil, petit-déjeuner, ménage, linge).	Location meublée sans prestations spécifiques, gérée directement par le propriétaire.
Fiscalité applicable	Régime BIC (micro ou réel).	Régime BIC (réel obligatoire).	Régime BIC (micro ou réel).
Conditions spécifiques	Bail commercial avec un gestionnaire.	Fourniture d'au moins 3 prestations para-hôtelières ; inscription au RCS obligatoire.	Aucune condition particulière.
Amortissement	Possible en régime réel.	Possible en régime réel.	Possible en régime réel.
	Réintégration des amortissements : les amortissements déduits seront réintégrés dans le calcul de la plus-value imposable lors de la cession du bien. <i>Exceptions : Cette réintégration ne concerne pas certains secteurs. Les biens situés en EHPAD, les résidences seniors et les résidences étudiantes conservent leurs avantages fiscaux antérieurs, évitant ainsi la réintégration des amortissements dans ces cas spécifiques.</i>		
Déduction des déficits	Déductibles des revenus locatifs uniquement.	Déductibles sur le revenu global si activité exercée à titre professionnel.	Déductibles des revenus locatifs uniquement.
TVA récupérable	Possible si la résidence offre des services et sous certaines conditions.	Possible sur l'investissement et les dépenses liées à l'activité.	Non applicable.
Abattement forfaitaire	50 % des revenus locatifs (71 % pour les meublés classés touristiques).	Non applicable (régime réel obligatoire).	50 % des revenus locatifs (71 % pour les meublés classés touristiques).
Exonération de plus-value	Exonération des plus-values immobilières après 22 ans de détention.	Possible exonération des plus-values professionnelles après 5 ans si recettes < 90 000 €/an.	Exonération des plus-values immobilières après 22 ans de détention.
Encadrement des loyers	Selon les termes du bail commercial (souvent fixe ou indexé).	Non, sauf en zone tendue pour les baux classiques.	Aucun, sauf en zone tendue.
Inscription au RCS	Non requise.	Requise pour bénéficier de certains avantages fiscaux et de la récupération de la TVA.	Non requise.
CFE applicable	Oui, si l'activité est professionnelle ou dépasse certains seuils.	Oui, car l'activité est systématiquement considérée comme commerciale.	Oui, sauf si le loueur ne dépasse pas certains seuils et exerce à titre occasionnel.
Complexité de gestion	Faible (le gestionnaire s'occupe de la location).	Élevée (prestations para-hôtelières obligatoires ; gestion plus complexe).	Faible à moyenne selon le régime fiscal choisi et l'implication du propriétaire.
Public visé	Investisseurs passifs recherchant des revenus réguliers avec une gestion déléguée.	Investisseurs actifs souhaitant s'impliquer dans une activité proche de l'hôtellerie.	Investisseurs privilégiant la flexibilité et une gestion directe de leur bien.
Engagements	Bail commercial généralement entre 9 et 12 ans avec le gestionnaire.	Respect des normes para-hôtelières ; inscription au RCS ; engagement de fournir des prestations spécifiques.	Aucun engagement spécifique, hormis ceux liés au contrat de location avec le locataire.

3. Prêt à Taux Zéro (PTZ)

Dispositif	Type de logement concerné	Avantages fiscaux	Conditions principales	Durée	Localisation dans des zones restreintes	Plafonds de loyers	Plafonds de ressources pour le locataire	Les +	Les –
Prêt à Taux Zéro (PTZ)	Logements neufs et anciens (avec travaux)	Exonération d'intérêts sur le montant emprunté	Être primo-accédant, (ou non-propriétaire depuis + de 2 ans), respecter des plafonds de ressources (selon zone géographique)	20 à 25 ans	Oui, en zone A, A bis et B1, zones où le logement est tendu	Plafonds variables selon la zone géographique	Plafonds de ressources adaptés aux zones et à la composition du foyer	Taux d'intérêt à 0% - Complément de financement - Accessibilité pour primo-accédants - Flexibilité de remboursement - Encouragement à la transition énergétique - Aide à l'acquisition de logements neufs ou anciens	Plafonds de ressources pouvant exclure certains ménages - Nécessité de réaliser des travaux pour l'ancien - Complexité administrative pour certaines demandes - Conditions de ressources adaptées.