



QUINTÉSENS

# Guide de la réduction d'impôt

Toutes les solutions pour  
réduire intelligemment vos impôts !

★ Trustpilot



Excellent sur 1158 avis

# Sommaire

|  |             |
|--|-------------|
| <b>I. Réduire ses impôts via l'investissement immobilier</b>         | <b>p.3</b>  |
| Loi Denormandie  | p.4         |
| Loi Pinel Plus (+)   | p.5         |
| Statuts LMNP/ LMP  | p.6         |
| Loi Malraux  | p.7         |
| Loi Monuments Historiques  | p.8         |
| <b>II. Réduire ses impôts via les placements financiers</b>          | <b>p.9</b>  |
| PER (Plan Épargne Retraite)  | p.10        |
| Assurance-vie  | p.11        |
| SCPI (Société Civile de Placement Immobilier)                        | p.12        |
| GFI (Groupement Forestier d'Investissement)                          | p.13        |
| LODEOM   | p.14        |
| <b>III. Quintésens, le n°1 de ma gestion de patrimoine en France</b> | <b>p.15</b> |
| Des experts en gestion de patrimoine à vos côtés                     | p.16        |
| Un accompagnement personnalisé, de A à Z                             | p.17        |



**Excellent** sur 1158 avis

# I. Réduire ses impôts via l'investissement immobilier

Que vous soyez locataire ou déjà propriétaire, l'investissement dans la pierre peut être une réponse à de nombreux objectifs. Valeur refuge plébiscitée par les Français, l'investissement immobilier vous permet de :



Devenir propriétaire



Placer votre épargne



Préparer votre retraite



Constituer un patrimoine



Transmettre votre patrimoine



Créer des revenus supplémentaires



Optimiser votre épargne



Réduire vos impôts

Le locatif dans l'immobilier neuf (ou ancien avec travaux de réhabilitation) vous offre la possibilité de cumuler des avantages pour défiscaliser, diversifier votre patrimoine et sécuriser votre investissement.

# Loi Denormandie

## Le Pinel dans l'ancien

La loi Denormandie permet aux contribuables de bénéficier d'une réduction d'impôt en investissant dans l'**immobilier ancien**, et en réalisant des **travaux de rénovation**. C'est un moyen de lutter contre les nombreux parcs immobiliers privés vacants ou insalubres dans certaines zones du territoire français.

### Quels sont les avantages de la loi Denormandie ?

La loi Denormandie permet aux contribuables ayant réalisé un investissement locatif dans l'ancien de bénéficier d'une réduction d'impôt, dans la limite de :

✓ 300 000 euros par personne et par an.

✓ 5 500 euros par mètre carré habitable.

L'abattement fiscal lié à la loi Denormandie évolue en fonction de la durée de location de l'habitation. Le dispositif donne droit à une réduction d'impôt de :

✓ 12 % de l'investissement pour une location sur 6 ans.

✓ 18 % sur 9 ans.

✓ 21 % sur 12 ans.

### Nos avis Trustpilot :



johnny el helou



12 août 2024

Je suis satisfait de mon expérience avec Quintessence et plus précisément M. Wilfried qui m'a présenté les différents types d'investissements et a partagé son retour d'expérience sur les différents choix. Wilfried a également répondu à toutes mes interrogations tout en étant attentif à mes attentes afin d'y répondre au mieux. Mon expérience a été très positive, avec un excellent suivi du projet et une réactivité remarquable.

Date de l'expérience: 15 juillet 2024

# Loi Pinel Plus (+)

Réduire ses impôts grâce à l'immobilier locatif neuf

Succédant à la loi Pinel classique, la loi Pinel Plus (+) est un des dispositifs phares en investissement immobilier car il est fiscalement très avantageux, et bien cadré, pour éviter les risques. Son principe est simple : inciter les investisseurs locatifs à acheter dans l'**immobilier neuf** en leur faisant profiter d'avantages fiscaux, tout en les sensibilisant à une démarche écologique, notamment pour atteindre l'objectif de neutralité carbone en 2050.

## Quels sont les avantages de la loi Pinel Plus (+) ?

- ✔ Se constituer un patrimoine sur un marché porteur : les investissements loi Pinel sont uniquement effectués sur des zones à forte tension locative, à savoir des villes dans lesquelles la demande de logement est largement supérieure à l'offre.
- ✔ Devenir propriétaire sans apport : les loyers perçus, cumulés à la réduction d'impôt, remboursent la majeure partie du prêt contracté.
- ✔ Avoir la possibilité de louer à vos ascendants ou descendants.
- ✔ Préparer votre retraite : le logement pourra être vendu pour financer votre retraite.
- ✔ Bénéficier d'une fiscalité avantageuse :

| Location du bien        | 6 ans    | 9 ans    | 12 ans   |
|-------------------------|----------|----------|----------|
| Réduction d'impôt de    | 12 %     | 18 %     | 21 %     |
| Plafond de la réduction | 36 000 € | 54 000 € | 63 000 € |

# Statuts LMP / LMNP\*

## La location meublée pour générer des revenus

Les statuts de Loueur Meublé Professionnel (LMP) et de Loueur Meublé Non Professionnel (LMNP) sont des niches fiscales qui ont le vent en poupe. Ces investissements meublés doivent comporter un certain nombre d'équipements (listés par le décret du 31 juillet 2015).

### Quels sont les avantages de la location meublée ?

Le régime du meublé ne prend la forme ni d'une réduction d'impôt ni d'un avantage fiscal. C'est grâce au jeu des amortissements différés du mobilier (meubles, électroménager, etc.), et de l'immobilier (le bien), que le contribuable peut encaisser des revenus locatifs peu fiscalisés.

#### Avec le LMNP :

- ✓ Récupération de la TVA : le statut LMNP étant un statut de commerçant, il vous est possible de récupérer la totalité de la TVA à 20 % de ce logement en une seule fois.

#### Avec le LMP :

- ✓ Récupération de la TVA.
- ✓ Exonération de la plus-value au-delà de 5 ans, sous certaines conditions de montant.
- ✓ Les investissements LMP sont exclus de l'IFI (Impôt sur la fortune immobilière), si les locations produisent plus de 23 000 euros de recettes annuelles, et si le loueur retire de cette activité plus de 50 % des revenus du foyer fiscal.

\* Loueur Meublé Professionnel / Loueur Meublé Non Professionnel

# Loi Malraux

## Pour les amoureux des vieilles pierres

La loi Malraux, créée en 1962, concerne des **opérations de restauration immobilière de biens anciens**, destinés ensuite à la location sur une durée minimale de 9 ans.

Ce dispositif s'adresse en priorité à des investisseurs fortement imposés (à partir de 10 000 euros d'impôts). Le montant des travaux de restauration immobilière donnant droit à la réduction d'impôt ne peut excéder 400 000 euros pour une période de quatre années consécutives.

### Quels sont les avantages de la loi Malraux ?

La loi Malraux vous permet d'acquérir un bien de caractère et idéalement situé. Elle offre des réductions d'impôt de l'ordre de :

✓ 22 % du montant des travaux dans le cas de biens situés dans un Site Patrimonial Remarquable (avec PVAP(1)) approuvé ou dont la restauration a été déclarée d'utilité publique.

✓ 30 % du montant des travaux dans le cas de biens situés dans un Site Patrimonial Remarquable (avec PSMV(2)) ainsi que les quartiers conventionnés NPNRU(3).

(1) PVAP : Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

(2) PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

(3) NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

### Nos avis Trustpilot :



Christophe laurens



21 mars 2024

Merci à M. Boris Grand pour son professionnalisme, son écoute et sa sympathie. Grâce à lui nous avons franchi le pas de l'acquisition d'un appartement Pinel, et de la souscription d'une assurance vie. Une personne sérieuse, impliquée et toujours de bon conseil. Toujours présent quand on fait appel à lui pour diverses questions. Nous le recommandons les yeux fermés.

Date de l'expérience: 23 mars 2023

# Loi Monuments Historiques

## Une défiscalisation sans limite

La loi Monuments Historiques a été créée en 1913 pour **favoriser la restauration du patrimoine immobilier français**, en offrant la possibilité aux propriétaires effectuant des **travaux de rénovation**, de bénéficier de réductions d'impôt.

La loi a bien évidemment subi plusieurs évolutions, mais elle participe encore aujourd'hui à la conservation et à la restauration de biens immobiliers à forte valeur historique. Grâce à cette loi, 100 % des travaux de restauration engagés par le contribuable sur les immeubles classés ou inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques sont déductibles de l'impôt.

### Quels sont les avantages de la loi Monuments Historiques ?

✓ Pas de plafond de ressources du locataire.

✓ Location nue pendant 3ans minimum.

✓ Durée de conservation obligatoire de 15 ans

✓ Pas de plafond de réduction d'impôt .

✓ Possibilité de conserver l'appartement Monuments Historiques pour votre usage personnel.

En parallèle, vous vous engagez à conserver le bien pendant 15 ans à compter de son acquisition.



## II. Réduire ses impôts via les placements financiers

Il existe des placements financiers vous permettant de bénéficier d'avantages fiscaux. Ces dispositifs vous feront aussi profiter de bénéfices, lorsqu'ils sont bien choisis.

Parmi eux, le PER (Plan Épargne Retraite) qui offre un intérêt fiscal immédiat, et l'assurance-vie qui séduit de plus en plus d'épargnants.

### Assurance-vie

**54 millions de contrats**

détenus par les Français  
en 2024

### PER

**+ de 10 millions  
de souscriptions**

depuis sa création en 2019

# PER (Plan Épargne Retraite)

Pour une note fiscale allégée instantanément !

Le PER est un **produit d'épargne retraite** ouvert à tous et disponible depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2019. Les particuliers peuvent y effectuer des versements volontaires qui sont déductibles de leur impôt sur le revenu, ou y déposer le fruit de leur épargne salariale

Une fois à la retraite, les titulaires d'un PER peuvent choisir entre récupérer l'épargne accumulée (capital), la transformer en rente (revenu mensuel supplémentaire à vie), ou panacher les deux options.

## Quels sont les avantages du PER ?

- ✔ Un avantage fiscal hors du plafonnement des niches fiscales.
- ✔ Un effort d'épargne moins lourd grâce à la déduction fiscale.
- ✔ Une sortie en capital durant la phase d'épargne pour acquérir votre résidence principale.
- ✔ Le choix de pouvoir sortir à 100 % en capital à la retraite.
- ✔ Pas de cotisation obligatoire pour les TNS (Travailleurs Non Salariés), contrairement au dispositif Madelin.
- ✔ La transférabilité facilitée en cas de changement d'entreprise ou de situation professionnelle.
- ✔ Des versements déductibles du revenu imposable dans la limite des plafonds légaux.
- ✔ Une gestion pilotée à horizon adaptée pour votre épargne.

## Assurance-vie

Le placement qui peut (aussi) réduire vos impôts !

Le contrat d'assurance-vie est l'un des placements préférés des Français. Principal attrait mentionné par les épargnants : son régime fiscal qui est souvent vu comme une solution attractive pour **transmettre un capital ou améliorer votre retraite**.

Il s'agit d'un contrat qui engage l'assureur (assurance, banque, etc.) à verser à une ou plusieurs personnes, un capital ou une rente en contrepartie d'un paiement de primes.

L'investissement peut se faire sur :

- ✔ des **fonds euros** dont le capital est garanti par la compagnie hors frais de gestion,
- ✔ des fonds appelés **Unités de Compte (UC)** permettant d'investir sur les marchés actions, sur les obligations, sur de l'immobilier collectif (OPCI, SCI, SCPI), sur des ETF (Exchange Trade Fund), ou sur divers fonds patrimoniaux.

### Quels sont les avantages de l'assurance-vie ?

- ✔ La souplesse du contrat : épargner à votre rythme, en toute sérénité, sans plafond de versement et disposer à tout moment de tout ou partie de votre capital.
- ✔ La fiscalité rachat avantageuse pour générer des compléments de revenus exonérés d'impôts pour votre retraite ou tout autre projet.
- ✔ La valorisation de votre patrimoine financier à travers une offre financière diversifiée.
- ✔ La fiscalité transmission pour protéger vos proches et minorer les droits de succession.

### Assurance-vie et exonération d'impôt sur le revenu

L'assurance-vie est l'une des rares enveloppes qui permet de bénéficier d'une fiscalité avantageuse sur les produits du contrat (bénéfices ou gains) avant ou après 8 ans. De plus, le capital est exonéré de toute taxation.

# SCPI (Société Civile de Placement Immobilier)

Le placement financier pour réduire ses impôts tout en investissant dans l'immobilier

Une SCPI, ou Société Civile de Placement Immobilier, est un investissement locatif de **long terme**, également appelé « pierre-papier ». La SCPI permet aux particuliers d'acheter et de gérer un patrimoine immobilier locatif via un **placement collectif**, que ce soit en France, en Europe, ou dans le monde. Il en existe trois types : les SCPI fiscales, les SCPI de plus-value, et les SCPI de rendement.

## Quels sont les avantages de la SCPI ?

- ✔ Un placement accessible à tous, à partir de 200 euros par mois.
- ✔ Une gestion déléguée (c'est la société de gestion qui s'occupe de tout).
- ✔ Une mutualisation des risques locatifs et fonciers, grâce au nombre important de biens gérés et de locataires, qui réduit votre risque de vacance locative.
- ✔ Une fiscalité avantageuse grâce aux SCPI fiscales qui investissent dans des biens immobilier via un dispositif de défiscalisation (déficit foncier, Pinel Plus (+), Denormandie ou Malraux), bénéficiant ainsi des mêmes avantages fiscaux.
- ✔ Un placement idéal pour préparer votre retraite et qui vous permet de percevoir des revenus complémentaires.

## Nos avis Trustpilot :



Eric Bauer



14 juin 2024

Après un premier rdv, M. Nicolas Estelle a pu réaliser un audit de notre situation financière et ainsi nous proposer de solutions répondant pleinement à nos attentes. Une relation de confiance s'est établie et nous savons que nous pouvons faire appel à lui pour nos projets futurs.

Nous nous sentons bien accompagné et nous recommandons M. Estelle

Date de l'expérience: 01 avril 2024

# GFI (Groupement Forestier d'Investissement)

Investir le milieu forestier pour réduire sa fiscalité

Peu connu des investisseurs, un GFI (Groupement Forestier d'Investissement) est une **société civile à vocation forestière** ayant pour objectif la conservation ou la gestion d'un ou plusieurs massifs forestiers. **Fiscalement attractif**, ce placement s'adresse aux particuliers qui souhaitent diversifier leur patrimoine et investir à **long terme** dans des actifs qui ne dépendent pas de la Bourse.

À la manière des SCPI, investir dans cet actif vous permet d'acquérir des parts de groupements forestiers composé de plusieurs forêts. En échange, vous obtenez un **rendement annuel** généré par la coupe de bois et vous bénéficiez d'**avantages fiscaux**.

## Quels sont les avantages des GFI ?

- ✔ Permet de diversifier votre patrimoine et de générer des revenus complémentaires.
- ✔ Offre une réduction d'impôt à hauteur de 18 % du montant investi.
- ✔ Exonération partielle de l'assiette taxable de l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière).
- ✔ Un outil de transmission attractif : octroie 75 % d'abattement sur les droits de succession.Immobilière).

# LODEOM (Loi pour l'Ouverture et le Développement Économique de l'Outre-Mer)

## Un moyen efficace pour défiscaliser rapidement !

Anciennement appelée Girardin Industriel, la LODEOM (Loi pour l'Ouverture et le Développement Économique de l'Outre-Mer) est un **dispositif défiscalisant purement financier**.

Il offre aux investisseurs qui réalisent une opération de défiscalisation industrielle une **réduction d'impôt « one-shot »** de l'ordre de **110 % à 120 % de la somme versée** dès la première année de l'investissement. *Autrement dit : en investissant 10 000 euros par le biais de la LODEOM, vous pouvez bénéficier de 11 000 euros à 12 000 euros de réduction d'impôt en N+1.*

### Quels sont les avantages de la LODEOM ?

- ✔ Un dispositif unique en France bénéficiant d'une fiscalité très avantageuse.
- ✔ Une réduction d'impôt « one-shot », renouvelable chaque année si besoin.
- ✔ Un investissement court-terme avec un gain en N+1.
- ✔ Un rendement extrêmement attractif (15 à 20 % en moyenne).
- ✔ Un plafond de niches fiscales élargi à 18 000 euros (contre 10 000 euros pour les autres).

### Nos avis Trustpilot :

PM

Une Conseillère patrimoniale précieuse



14 juin 2024

Voici plusieurs mois que je suis conseillée par Mathilde Desnoueaux et j'en suis ravie : elle se montre disponible, réactive et d'excellent conseil. Elle ne charge pas à vendre des produits et placements à tout prix. Elle a su me proposer des solutions adaptées à ma situation personnelle et professionnelle et les 1ers résultats sont très encourageants !

Date de l'expérience: 01 avril 2024

# Des experts en gestion de patrimoine à vos côtés

Quintésens est spécialisé en gestion de patrimoine et intervient dans tous vos projets patrimoniaux : **réduire vos impôts, placer votre argent, préparer votre retraite, développer et transmettre votre patrimoine.**

Avec 300 experts répartis sur toute la France, Quintésens vous aide à trouver la stratégie patrimoniale et fiscale la mieux adaptée à votre situation et vous accompagne dans toutes les phases de votre projet.

**4 500 € d'impôts économisés**  
en moyenne par an par foyer

**Plus de 120 000 foyers**  
accompagnés

**15 ans**  
d'expérience

Quintésens est indépendant des circuits bancaires, des compagnies d'assurance et des promoteurs immobiliers, ce qui le rend totalement libre dans le choix de ses préconisations.

Quintésens est nommé depuis 2015 au palmarès des « Champions de la croissance », publié chaque année par « Les Échos » et son partenaire Statista.



« Notre seul objectif : être à vos côtés dans vos projets de vie en vous proposant une offre complète, tout en conservant nos valeurs humaines et nos engagements de proximité, de confidentialité et d'efficacité. »

Julien Joubert - Président et fondateur du groupe Quintésens

# Un accompagnement personnalisé, de A à Z

La méthodologie Quintésens est totalement **transparente** et s'organise autour de **4 étapes successives** pour permettre à nos conseillers de vous proposer les meilleures solutions, adaptées à votre situation, et à vos objectifs de vie.

Nous vous accompagnons à chaque étape, et bien au-delà grâce à un **suivi 100 % personnalisé** tout au long de la durée de vie de votre projet. Ainsi, vous ne serez jamais seul face à vos investissements. Cet accompagnement est **sans engagement et sans frais supplémentaires** de votre part.

1

## Le rendez-vous découverte

Votre conseiller vous rencontre dans l'agence Quintésens la plus proche de chez vous, ou à votre domicile afin de faire le point sur votre situation, vos objectifs et vos projets.

2

## Vos solutions personnalisées

Après une étude personnalisée et approfondie de votre situation, votre conseiller vous convie à un nouveau rendez-vous pour vous exposer les solutions qu'il a sélectionné pour votre projet.

3

## La mise en place de la solution préconisée

C'est le moment de passer à l'action ! Votre conseiller vous accompagne dans vos démarches. Si vous avez opté pour un investissement immobilier, c'est également lors de ce troisième rendez-vous que votre conseiller vous présentera le/les bien(s) correspondant(s) à vos critères de recherche.

4

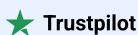
## Un suivi tout au long de la durée de vie du dispositif

Votre conseiller reste à votre disposition jusqu'à que vous ayez atteint vos objectifs. Il s'engage à répondre à toutes vos interrogations, et à vous tenir au courant de l'avancée de vos projets. En ce sens, il effectuera avec vous des points réguliers sur leur évolution.



Faites comme nos **120 000 clients**, trouvez la **solution** adaptée à **vos objectifs**

Faites votre bilan patrimonial gratuit et sans engagement



Excellent sur 1158 avis

