Le Phare
INVEST

GUIDE PRATIQUE · FISCALITÉ

Payer moins d’impôts.

Sans jamais perdre de vue l'essentiel.

PER, Girardin, FCPI, forêts, immobilier, dons, emploi à domicile… Les principaux leviers pour alléger vos impôts, expliqués simplement, et remis à leur juste place : **au service de vos projets.**

Emilien DELGRANGE
Fondateur · Le Phare Invest

Éclairer aujourd’hui.
Bâtir pour demain.

Le Phare
INVEST

Réduire ses impôts n'est pas un but. C'est un moyen.

Chaque année, la même question revient : **« comment payer moins d'impôts ? »** Et chaque année, beaucoup signent dans l'urgence un produit dont ils ne comprennent ni le fonctionnement, ni les risques.

Un avantage fiscal n'est qu'un **bonus**. Il ne transforme jamais un mauvais placement en bon investissement. La vraie question n'est pas « combien je récupère ? », mais **« est-ce que cela sert mes projets ? »** : préparer la retraite, protéger sa famille, transmettre, générer des revenus.

Ce guide passe en revue les principaux leviers accessibles à tous. Pour chacun : le principe, pour qui, et ce qu'il faut savoir avant de signer.

AU SOMMAIRE

Comprendre votre impôt	03
Le PER	04
FCPI, FIP & forêts	05
Le Girardin industriel	06
L'immobilier	07
Les leviers de votre déclaration	08
Synthèse & pièges à éviter	09
Faisons le point ensemble	10

Le Phare INVEST

Comprendre votre impôt en deux minutes.

Avant de choisir un levier, il faut connaître deux choses : votre tranche d'imposition, et la nature de l'avantage proposé. Un même euro investi ne vous rapporte pas la même chose selon ces deux paramètres.

BARÈME 2026 · REVENUS 2025 · PAR PART

Jusqu'à 11 600 €	0 %
De 11 601 € à 29 579 €	11 %
De 29 580 € à 84 577 €	30 %
De 84 578 € à 181 917 €	41 %
Au-delà de 181 917 €	45 %

Votre TMI (tranche marginale d'imposition) est le taux de votre dernière tranche. Elle figure sur votre avis d'impôt, et c'est elle qui mesure l'intérêt d'une déduction.

MÉCANISME 01

La déduction

Diminue votre **revenu imposable.** Plus votre TMI est élevée, plus elle rapporte.

Ex. : 1 000 € versés sur un PER à TMI 30 % = **300 €** d'impôt en moins.

MÉCANISME 02

La réduction

Se retire **directement de votre impôt.** Mais si vous n'avez pas d'impôt à payer, elle est perdue.

Ex. : dons, FCPI, Girardin, Denormandie.

MÉCANISME 03

Le crédit d'impôt

Se retire de votre impôt, et **vous est remboursé** s'il dépasse ce que vous devez. Intéressant même non imposable.

Ex. : emploi à domicile, garde d'enfants.

Le plafond à connaître. La plupart des réductions et crédits d'impôt sont limités à **10 000 € d'avantage par foyer et par an** (18 000 € avec le Girardin et les SOFICA). Y échappent notamment : les dons, le PER, les pensions alimentaires, le Malraux et les monuments historiques.

Le Phare
INVEST

Le PER : préparer sa retraite, alléger ses impôts.

Le Plan d'Épargne Retraite est le levier le plus simple et le plus accessible. Ce que vous y versez aujourd'hui est déduit de vos revenus imposables ; vous le récupérez à la retraite, en capital ou en rente.

Combien puis-je verser ?

Jusqu'à **10 % de vos revenus professionnels** de l'année précédente, entre **4 710 € et 37 680 €** pour 2026. Les plafonds non utilisés sont reportables (et un couple marié ou pacsé peut les mutualiser).

Pour qui ?

Surtout si votre **TMI est de 30 % ou plus**, et si vous prévoyez des revenus plus faibles à la retraite. À TMI 11 %, l'intérêt fiscal est limité.

Et ensuite ?

L'argent est **bloqué jusqu'à la retraite**, sauf achat de la résidence principale ou accident de la vie. Les sommes déduites seront imposées à la sortie : c'est un **report d'impôt**, qui devient un vrai gain si votre taux baisse à la retraite.

EXEMPLE

Claire, 42 ans, célibataire, TMI à **30 %**, verse **5 000 €** sur son PER en 2026.

1 500 €

d'impôt en moins l'année suivante.

Effort d'épargne réel : **3500€** pour 5000 € placés au service de sa retraite.

Le Phare
INVEST

FCPI, FIP, forêts : investir dans l'économie réelle.

Vous financez des jeunes entreprises innovantes, des PME régionales ou la forêt française. En échange, l'État vous accorde une **réduction d'impôt**. La contrepartie : un **placement plus risqué et bloqué** plusieurs années.

JUSQU'À 50 %

FCPI · l'innovation

Fonds qui investissent dans des start-up et PME innovantes. Depuis le 21 février 2026, seuls les fonds investis en **Jeunes Entreprises Innovantes** ouvrent droit à la réduction : **25 %** en général, jusqu'à 50 % selon la catégorie.

Durée de blocage : 6 à 10 ans en pratique.

30 %

FIP · les régions

Fonds qui financent des PME locales. Les FIP « classiques » de métropole **n'offrent plus de réduction depuis 2025**. Restent les **FIP Corse et Outre-mer : 30 %**, dans la limite de 12 000 € de versements par an (24 000 € pour un couple).

18 % + TRANSMISSION

GFI · la forêt

Vous devenez propriétaire de parts de forêts françaises gérées par des professionnels. **18 % de réduction** d'impôt, et surtout un atout de transmission : **75 % de la valeur exonérée** de droits de donation ou de succession (et d'IFI). Placement de très long terme, rendement modeste.

La règle d'or : n'y placez que de l'argent dont vous n'aurez pas besoin avant 8 à 10 ans, et jamais une part importante de votre épargne.
Le capital n'est pas garanti : une réduction de 30 % ne compense pas la perte d'une partie de la mise.

Le Phare INVEST

Le Girardin industriel : réduire en une fois.

Vous financez du matériel (engins de chantier, bateaux de pêche, panneaux solaires…) utilisé par des entreprises d'outre-mer. Vous ne récupérez pas votre mise : c'est une réduction d'impôt supérieure à votre apport, l'année suivante, qui vous « rembourse ».

COMMENT ÇA MARCHE

01
Vous versez

Votre apport, en année N, idéalement en début d'année.

02
Vous déclarez

Au printemps N+1, sur votre déclaration de revenus.

03
Vous récupérez

L'impôt est réduit d'un montant supérieur à l'apport.

Pour qui ?

Les foyers qui paient un impôt élevé (à partir de 4 000 € environ) et cherchent un levier **ponctuel**, sans immobiliser d'argent dans la durée.

Les risques

La réduction peut être remise en cause si l'exploitant ne respecte pas ses engagements pendant 5 ans. Le choix d'un **opérateur expérimenté**, avec garantie fiscale, est essentiel.

ORDRE DE GRANDEUR

Apport versé	**10 000 €**
Réduction d'impôt obtenue	**≈ 11 000 €**

+ 1 000 €

Bon à savoir. Le Girardin bénéficie d'un plafond relevé (18 000 €) et seule une partie de la réduction y est comptée. Taux indicatifs de 110 à 115 % selon l'opération. Dispositif prévu jusqu'en 2029.

Le Phare INVEST

L'immobilier : bâtir un patrimoine, alléger la note.

La pierre offre plusieurs dispositifs fiscaux, avec une règle commune : c'est **d'abord un investissement immobilier**. Emplacement, prix d'achat et demande locative comptent bien plus que l'avantage fiscal.

NOUVEAU 2026

Statut du bailleur privé

Logement **neuf**, ou **ancien avec travaux** (au moins 30 % du prix), loué nu 9 ans à loyer encadré : vous déduisez chaque année un amortissement de **3 à 5,5 %** du prix, jusqu'à 8 000 € par an.

ANCIEN RÉNOVÉ

Denormandie

Achat d'un logement ancien à rénover dans certaines villes moyennes, puis mise en location : réduction d'impôt **jusqu'à 21 % du prix** sur 12 ans. Ouvert jusqu'à fin 2027.

LOCATION NUE

Déficit foncier

Vous louez déjà un bien nu ? Vos travaux créent **un déficit** qui se déduit de votre revenu global, **jusqu'à 10 700 € par an**, et efface l'impôt sur vos loyers.

PATRIMOINE ANCIEN

Malraux & Monuments historiques

Restauration de biens d'exception : réduction de **22 à 30 %** des travaux (Malraux) ou déduction des travaux (MH), **hors plafond** des 10 000 €. Réservé aux fortes impositions.

Et la location meublée (LMNP) ? Elle reste un excellent moyen de percevoir des loyers peu ou pas imposés. Mais depuis 2026, les amortissements déduits sont **réintégrés dans la plus-value** à la revente : un point à intégrer dès l'achat.

Le Phare INVEST

Les leviers oubliés de votre déclaration.

Pas besoin d'investir pour payer moins : de nombreuses dépenses du quotidien ouvrent droit à un avantage. **Encore faut-il penser à les déclarer.**

Dons aux associations

66 À 75 %

66 % du don en réduction d'impôt (dans la limite de 20 % du revenu imposable), **75 %** pour l'aide aux personnes en difficulté jusqu'à 2 000 €. Un don de 100 € ne coûte que **34 €**.

Emploi à domicile

50 %

Ménage, jardinage, soutien scolaire, aide aux seniors… **50 % des dépenses** en crédit d'impôt, dans la limite de 12 000 € par an (jusqu'à 15 000 € avec majorations).

Garde d'enfants

50 %

Crèche, assistante maternelle, garderie pour un enfant de moins de 6 ans : **50 % des frais** (après aides CAF), dans la limite de 3 500 € par enfant, soit 1 750 € de crédit d'impôt.

Pensions alimentaires

DÉDUCTION

Aide versée à un **enfant majeur** (jusqu'à 6 885 € par enfant) ou à un **parent** dans le besoin. Après un divorce, la pension fixée pour un enfant mineur est aussi déductible.

Frais réels

DÉDUCTION

Si vos frais professionnels (trajets, repas, double résidence) dépassent **10 % de votre salaire**, optez pour les frais réels plutôt que l'abattement automatique. Gardez vos justificatifs.

Hébergement en EHPAD

25 %

Pour vous ou votre conjoint : **25 % des frais** de dépendance et d'hébergement, dans la limite de 10 000 € par personne, soit 2 500 € de réduction.

Réflexe utile : un enfant majeur étudiant peut être **rattaché** à votre foyer jusqu'à 25 ans, ou recevoir une **pension déductible**. Les deux options n'ont pas le même effet selon vos revenus : faites le calcul dans les deux sens.

Le Phare INVEST

Votre situation, vos leviers.

EXEMPLES DE CAS :

VOTRE SITUATION	LEVIERS À ÉTUDIER
Je paie peu ou pas d'impôt	Crédits d'impôt : emploi à domicile, garde d'enfants
Ma TMI est de 30 % ou plus	PER, en priorité
Je veux réduire fortement mon impôt cette année	Girardin industriel
Je veux donner du sens à mon argent	Dons, FCPI (JEI), groupements forestiers
Je veux bâtir un patrimoine immobilier	Bailleur privé, Denormandie, déficit foncier, LMNP
Je prépare ma transmission	Groupements forestiers (75 % exonérés), en complément d'une stratégie globale
J'aide un enfant majeur ou un parent	Pension alimentaire déductible, ou rattachement

LES QUATRE PIÈGES À ÉVITER

⚠ Signer en décembre

Dans l'urgence de fin d'année, on choisit mal. Les meilleures opérations se préparent en début d'année.

⚠ Défiscaliser à tout prix

Une économie d'impôt ne rattrape jamais un mauvais investissement. Le placement d'abord.

⚠ Oublier la sortie

Durée de blocage, revente, fiscalité à la sortie : regardez la fin avant le début.

⚠ Ignorer le plafond

Au-delà de 10 000 € d'avantages (18 000 € avec l'outre-mer), le surplus est perdu.

À retenir : la meilleure optimisation fiscale est celle qui s'inscrit dans **votre stratégie patrimoniale globale** : vos objectifs, votre horizon, votre famille.

Le Phare
INVEST

Vous souhaitez payer moins d'impôts ?

Commençons par analyser votre situation.

CONTACT

Emilien DELGRANGE

07 77 37 05 32

contact.patrimoine@emiliendelgrange.com

CONSTRUISONS LA SUITE

Votre projet commence par un échange.

01 Un premier échange

On fait le point sur votre impôt et vos projets. 15 minutes, sans engagement : ici pour réserver.

02 Un bilan offert

J'analyse votre avis d'imposition et votre situation, et je chiffre les leviers adaptés.

03 Une stratégie sur-mesure

Vous repartez avec un plan clair, où l'optimisation fiscale sert vos objectifs, et non l'inverse.

INFORMATIONS PROFESSIONNELLES

RSAC MONTPELLIER n° 882 729 338

Inscription à l'ORIAS sous le n° 26 008 343

Document d'information à caractère pédagogique ; il ne constitue pas un conseil personnalisé ni une offre de contrat. Les performances et rendements évoqués sont indicatifs et non garantis ; tout investissement comporte un risque de perte en capital. Toute décision doit reposer sur une analyse individuelle de votre situation.