

La fiche pratique de C. Conseils

Tableau comparatif des statuts et lois fiscales

Page 1/2	Objectifs	Montant annuel économie d'impôt	Immobilier concerné	Fiscalité	Horizon d'investissement minimum
Statut LMP	Patrimoine, retraite, diminution impôts, transmission, protection famille	> 15 000€	Immobilier neuf ou ancien loué en meublé	Exonération d'impôts sur la plus-value, récupération de la TVA, amortissement immobilier et mobilier, facilités successorales + possibilité d'exonération ISF sous conditions	Idéal : long terme
LMNP Scellier ou loi Bouvard	Patrimoine, retraite, diminution impôts, transmission, protection famille	≤ 6.000 €	Immobilier dans résidence service louée en meublé	Déductibilité des charges et intérêts d'emprunt, amortissement immobilier et mobilier possible sur fraction supérieure à 300 000 € + possibilité récupération TVA	9 ans minimum
Robien	Patrimoine, retraite, diminution impôts	> 2 500€	Immobilier neuf loué nu	Régime des revenus fonciers. Amortissement jusqu'à 65% de l'invest sur 15 ans	9 ans minimum
Robien recentré	Patrimoine, retraite, diminution impôts	> 2 500€	Immobilier neuf loué nu	Régime des revenus fonciers. Amortissement jusqu'à 50% de l'invest sur 9 ans	9 ans minimum
Borloo	Patrimoine, retraite, diminution impôts	> 2 500€	Immobilier neuf loué nu	Régime des revenus fonciers. Amortissement jusqu'à 65% de l'invest sur 15 ans	9 ans minimum
ZRR Demessine	Patrimoine, retraite, diminution impôts	> 2 100 € pour un célibataire et 4 200€ pour un couple	Immobilier neuf situé dans une résidence de tourisme au sein d'une ZRR (Zone de Revitalisation Rurale).	Réduction d'impôt de 25% / invest sur 6 ans, plafonnée en fonction de la situation familiale. Récupération possible de la TVA	9 ans minimum
Malraux	Patrimoine, retraite, diminution impôts	≤ 36.000€	Immobilier ancien situé dans les secteurs sauvegardés ou dans les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager français (ZPPAUP)	Réduction d'impôt secteur sauvegardé : 36 % Réduction d'impôt ZPPAUP : 27 % sur montant travaux plafonnée à 100.000 €	9 ans de location minimum
Girardin libre	Patrimoine, retraite, diminution impôts	≤ 36.000€	Immobilier neuf dans les DOM-TOM.	Réduction d'impôt (27%) proportionnelle à la surface fiscale, majorée par l'emplacement du bien, et énergies renouvelables	5 ans de location minimum

Tableau comparatif des statuts et lois fiscales

Page 2/2	Objectifs	Montant annuel économie d'impôt	Immobilier concerné	Fiscalité	Horizon d'investissement minimum
Girardin intermédiaire	Patrimoine, retraite, diminution impôts	≤ 36.000€	Immobilier neuf dans les DOM-TOM.	Réduction d'impôt (40%) proportionnelle à la surface fiscale majorée par l'emplacement du bien, et énergies renouvelables	6 ans de location minimum
Monuments Historiques	Patrimoine, retraite, diminution impôts	> 15.000€	Bien immobilier classé monument historique nécessitant d'importants travaux	Illimité. Régime revenus fonciers + imputation sans limite des déficits fonciers (travaux notamment) sur le revenu global	15 ans
Scellier ou loi Scellier-Carrez	Patrimoine, retraite, diminution impôts	≤ 7.333 €	Neuf, VEFA, locaux réhabilités	Pour 2011, réduction d'impôt de 22% de 300.000 € (BBC) et de 13% de 300.000€ (Non BBC)	9 ans minimum
Scellier social	Patrimoine, retraite, diminution impôts	≤ 6.400 €	Neuf, VEFA, locaux réhabilités	Pour 2011, réduction d'impôt de 32% de 300.000 € (BBC) et 23% de 300.000€ (Non BBC) + Abattement sur loyers de 30 %	9 ans minimum Jusqu'à 15 ans
Scellier Outremer libre	Patrimoine, retraite, diminution impôts	≤ 12.000 €	Neuf, VEFA	En 2011 : réduction d'impôt de 36% de 300.000 €. A partir de 2012 : réduction d'impôt de 31% de 300.000 €	9 ans minimum
Scellier Outremer intermédiaire	Patrimoine, retraite, diminution d'impôts	≤ 9.200 €	Neuf, VEFA	En 2011 : réduction d'impôt de 46% de 300.000 €. A partir de 2012 : réduction d'impôt de 41% de 300.000 € + Abattement sur loyers de 30 %	9 ans minimum jusqu'à 15 ans
Scellier optimisé	Patrimoine, retraite, diminution d'impôts	≤ 7.333 € + impact fiscal des déficits fonciers plafonnés à 10 700 €	Ancien réhabilité à usage d'habitation ou usage professionnel	Pour 2011, réduction d'impôt de 22% de 300.000 € (BBC) et de 13% de 300.000€ (Non BBC) + mécanisme des déficits fonciers	9 ans minimum, jusqu'à 15 ans