

TABLEAU COMPARATIF DES DIFFERENTES LOIS

Loi ou dispositif	<u>Borloo populaire</u>	<u>Robien recentré</u>	<u>LMNP</u>	<u>LMP</u>	<u>Girardin</u>	<u>Monuments Historiques</u>	<u>Malraux</u>
Tranche Marginale d'imposition (TMI)	Minimum 14%. Idéal 30% et +	Minimum 14%. Idéal 30% et +	Sans importance	TMI à 40%	Indifférent	TMI à 40%	TMI à 40%
Montant annuel d'impôt	> 2 500 €	> 2 500 €	Sans importance	> 15 000 €	> 10 000 €	> 15 000 €	> 15 000 €
Objectifs	Patrimoine, retraite, défiscaliser sans apport	Patrimoine, retraite, défiscaliser sans apport	Se constituer un complément de revenu à terme sécurisé par la pierre	Principalement revenus garantis pas ou peu fiscalisés	Forte défiscalisation. Possibilité d'utilisation ultérieure	Très forte défiscalisation + patrimoine immobilier financier	Très forte défiscalisation + patrimoine immobilier financier
Horizon	9 ans minimum. Au-delà: conserver le bien pour revenus futur ou revente	9 ans minimum. Au-delà: conserver le bien pour revenus futur ou revente	Long terme : constitution d'un patrimoine générateur de revenus non fiscalisés	En principe long terme / revenu. Néanmoins, exonération plus-value possible > 5 ans	5 à 6 ans (secteur intermédiaire) mini. de location. Puis revente ou utilisation + location saison	Aucune obligation de location, mais au regard de l'imposition sur la plus-value, 15 ans minimum conseillés	6 ans minimum de location; cependant, au regard de l'imposition sur la plus-value, 15 ans conseillés
Capitaux existants	Non nécessaires à l'opération (sauf InFine)	Non nécessaires à l'opération (sauf InFine) Faible	Non nécessaires à l'opération	En général oui pour nantissement au profit crédit InFine	Non nécessaires à l'opération (sauf InFine)	En général oui pour nantissement au profit crédit InFine	En général oui pour nantissement au profit crédit InFine
Capacité mensuelle d'épargne	Faible	Faible	Faible	Nulle	Selon montage	Nulle	Nulle
Investissement optimal	Fonction de la situation et des objectifs de l'investisseur. Si revenus fonciers existants, intérêt à investir d'avantage	Fonction de la situation et des objectifs de l'investisseur. Si revenus fonciers existants, intérêt à investir d'avantage	Pas de minimum : fonction de la situation, des objectifs de l'investisseur et du complément de revenu souhaité à terme	Minimum 350 000 euros	Selon marché local	Selon défiscalisation et patrimoine souhaité	Selon défiscalisation et patrimoine souhaité
Immobilier concerné	Immobilier neuf (ou ancien fortement réhabilité) loué non meublé	Immobilier neuf (ou ancien fortement réhabilité) loué non meublé	Neuf ou ancien loué en meublé. Par exemple: résidence de loisir, médicalisée ou pour étudiants	Neuf ou ancien loué en meublé. Par exemple : résidence de loisir, médicalisée ou pour étudiants	Immobilier neuf à usage d'habitation principale du locataire	Immobilier ancien classé nécessitant beaucoup de travaux	Immobilier ancien nécessitant beaucoup de travaux, situé en secteur sauvegardé
Fiscalité	Régime des revenus fonciers. Amortissement jusqu'à 65% de l'invest/15 ans	Régime des revenus fonciers. Amortissement jusqu'à 50% de l'invest/9 ans	Déductibilité des charges et intérêts d'emprunt, amortissement immobilier et mobilier + possibilité récupération TVA	Statut professionnel: imputation des déficits liés à cette activité (autres qu'amortissements) sur autres revenus. Amortissement immobilier et mobilier + récupération de TVA possible	Réduction d'impôt 25 à 64% / invest / 5 à 10 ans (selon secteur libre ou intermédiaire, alimentation énergie solaire ou non). Plafond 1 866 €/HT/m²	Illimité. Régime revenus fonciers + imputation sans limite des déficits fonciers (travaux notamment) sur le revenu global	Régime revenus fonciers + imputation sans limite des déficits fonciers sauf intérêts d'emprunt imputables seulement à concurrence des loyers
Risque	Faible si choix judicieux de l'immobilier	Faible si choix judicieux de l'immobilier	Faibles si immobiliers et gestionnaires de qualité	Faibles si immobiliers et gestionnaires de qualité	Existant, fonction de la qualité de l'immobilier et de la stabilité du marché local	Existant, fonction de la qualité de l'immobilier et de l'opérateur mandaté pour restaurer	Existant, fonction de la qualité de l'immobilier et de l'opérateur mandaté pour restaurer
Défiscalisation sur l'année en cours	Difficile car au prorata temporis / achèvement	Difficile car au prorata temporis / achèvement	Aucune	Possible, mais produits très rares	Possible, mais produits très rares	Possible, mais produits très rares	Possible, mais produits très rares
Autres	Montage recommandé sans apport. Impact encore plus important si revenus fonciers existants	Montage recommandé sans apport. Impact encore plus important si revenus fonciers existants	Pas de défiscalisation immédiate mais excellent placement en vue de la retraite	Transmission facilitée (bien professionnel)	Possibilité, après 5 à 6 ans, d'utiliser le bien	Applicable également en cas de revenus exceptionnels (plus-value; stocks options, etc.)	Optimisé en cas de revenus fonciers. Applicable également en cas de revenus exceptionnels