

Loi ou dispositif	BORLOO	ROBIEN	LMNP	LMP
Montant annuel d'impôt	> 2 500 €	> 2 500 €	Sans importance	> 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
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
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
Capacité mensuelle d'épargne	Faible	Faible	Faible	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
Immobilier concerné	France / neuf	France / neuf	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
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
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



Loi ou dispositif	<u>ZRR</u>	<u>GIRARDIN</u>	<u>MONUMENTS HISTORIQUES</u>	<u>MALRAUX</u>
Montant annuel d'impôt	Mini: 2 100 €célibat. 4 200 €couple	> 10 000 €	> 15 000 €	> 15 000 €
Objectifs	Défiscaliser tout en profitant périodiquement de son investissement	Forte défiscalisation. Possibilité d'utilisation ultérieure	Très forte défiscalisation + patrimoine immobilier financier	Très forte défiscalisation + patrimoine immobilier financier
Horizon	9 ans minimum	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 Faible	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	Selon montage	Nulle	Nulle
Investissement optimal	50 000 €pour une personne célibataire, veuve ou divorcée, 100 000 €pour un couple marié	Selon marché local	Selon défiscalisation et patrimoine souhaité	Selon défiscalisation et patrimoine souhaité
Immobilier concerné	France / neuf	DOM - TOM / neuf usage d'habitation principale du locataire	France / ancien classé nécessitant beaucoup de travaux	France / ancien nécessitant beaucoup de travaux, situé en secteur sauvegardé
Fiscalité	Réduction d'impôt 20 à 40% / invest. / 6 ans, plafonnée en fonction de la situation fiscale. Récupération possible de la TVA	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/m ²	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 mais revente difficile. Attention à ne pas surpayer le bien	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

