

EN 2011

Dispositif	LOI GIRARDIN	LOI SCHELLER METROPOLE	LOI CENSI BOUVARD	MALRAUX	LMNP
DATE D'EFFET	Jusqu'en 2017	Jusqu'en 2012	Jusqu'en 2012	Avant dépôt permis de construire datant du 1 janvier 2009	Actuel
CARACTERISTIQUES	Acquisition et location d'un ou plusieurs logements neufs dans les DOM et mise en location avec plafond des loyers et des revenus.	<u>Scellier intermédiaire (non BBC)</u> Acquisition d'un logement neuf non bâtiment basse consommation (BBC) et mise en location avec plafond des loyers et des revenus.	Acquisition et mise en location meublée dans une résidence avec services pour étudiants, ou une résidence de tourisme, ou pour personnes âgées ou handicapées	Propriétaire d'immeuble bâtis en zone protégée	Acquisition de biens loués meublés
		<u>Scellier classique (non BBC)</u> Acquisition d'un logement neuf non bâtiment basse consommation (BBC)			
	Acquisition et location d'un ou plusieurs logements neufs dans les DOM et mise en location sans plafonnement.	<u>Scellier intermédiaire (BBC)</u> Acquisition d'un logement neuf bâtiment basse consommation (BBC) et mise en location avec plafond des loyers et des revenus.			
	Habitation principale des primo-accédants.	<u>Scellier classique (BBC)</u> Acquisition d'un logement neuf bâtiment basse consommation (BBC)			
PROFIL INVESTISSEUR	A partir de 8000€/an	A partir de 2500€/an	A partir de 2500€/an	A partir de 8000€/an (40% d'imposition)	A partir de 2500€/an
AVANTAGE FISCAL	Réduction directe sur le montant de l'impôt net à payer	Réduction d'impôt sur le revenu	Remboursement de TVA + Réduction d'impôts	Imputation des déficits fonciers sur le revenu global Réduction d'impôts liés aux travaux. Plafond de 100 000€ par an.	Amortissement immo sur 20 ans Amortissement Mobilier sur 7 ans. Récupération de la TVA
%	40% + 9% si ZUS + 4% si énergie renouvelable sur 5 ans	13% en 2011 sur 9 ans + 5% si prorogation sur 3 ans supplémentaires + 5% sur 3 ans supplémentaires soit un total de 23% si mis en location 15 ans 13% en 2011 sur 9 ans	18% sur 9 ans + TVA	Pas de plafond de déduction pour les travaux. • 30 % en cas d'immeuble situé en zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) • 40 % pour les immeubles situés dans un secteur sauvegardé	Pas d'avantage fiscal réel
	27% + 9% si ZUS + 4% si énergie renouvelable sur 5 ans	22% en 2011 sur 9 ans + 5% si prorogation sur 3 ans supplémentaires + 5% sur 3 ans supplémentaires soit un total de 32% si mis en location 15 ans			
	22% sur 10 ans	22% en 2011 sur 9 ans			
DISPOSITIF	La location plafonnée permet une réduction directe sur le montant de l'impôt de 8% par an, pendant 5 ans. Limite : 2437 € par m ² de surface défiscalisable (surface habitable + 14m ² de terrasse maxi)	Location avec plafond des loyers et des revenus. Déduction forfaitaire annuelle supplémentaire de 30% des loyers.	Conditions quant aux logement qui doit faire parti d'une résidence de service avec mise à bail pendant au minimum 9 ans.	Imputer leurs déficits fonciers résultant de leurs dépenses de restauration immobilière sur le revenu global et, ce, sans aucun plafond. Les propriétaires d'un immeuble situé dans un secteur éligible à la loi Malraux peuvent imputer leurs déficits fonciers résultant de leurs dépenses de restauration immobilière sur le revenu global et, ce, sans aucun plafond.	Les déficits d'exploitation sont uniquement déductibles des revenus de même nature.
		Location avec plafond des loyers uniquement.			
	La location sans plafond permet une réduction directe sur le montant de l'impôt de 5,4% par an, pendant 5 ans. Limite : 2437 € par m ² de surface défiscalisable.	Location avec plafond des loyers et des revenus. Déduction forfaitaire annuelle supplémentaire de 30% des loyers.			
	L'habitation principale du propriétaire primo-accédant permet une réduction directement sur le montant de l'impôt de 2,2% par an, pendant 10 ans.	Location avec plafond des loyers uniquement.			
OBLIGATIONS	Louer le bien pendant 6 ans, avec plafonnement : - du loyer à 12,66€ maxi du m ² defisc (1). - des revenus du ou des locataire(s).	Location pendant minimum 9, 12 ou 15 ans, avec plafonnement du loyer et des revenus.	Signer un bail avec une société spécialisée.	Loue 6 ans. Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) Travaux devront avoir été déclarés d'utilité publique Etre à l'initiative des opérations.	Non inscrits au RCS, ou dont les recettes sont <23000 € et < 50% des revenus globaux.
	Louer le bien pendant minimum 5 ans, sans aucun plafonnement.	Location pendant 9 ans, avec plafonnement du loyer.			
	Conditions d'éligibilité des primo-accédants (2 ans sans être propriétaire de son habitation principal).	Location pendant minimum 9, 12 ou 15 ans, avec plafonnement du loyer et des revenus.			
		Location pendant 9 ans, avec plafonnement du loyer.			
AVANTAGES	Défiscalisation très efficace car diminution directe de l'impôt net à payer. Gros montant de réduction d'impôt et défiscalisation courte sur 5 ans seulement	Défiscalisation sur une durée moyenne de 9, 12 ou 15 ans. Intéressant pour les fiscalités à partir de 3000€. Limité à 1 acquisition par an et maximum 300.000euros	Dispositif permettant d'avoir un loyer fixé d'avance et indexé. Intéressant pour un revenu fixe.	Régime fiscal très intéressant grâce au déficit foncier créé par les travaux.	Permet de générer des revenus sécurisés (BAIL COMMERCIAL) et non fiscalisés. Amortissement Mobilier sur 7 ans. Permet de bénéficier de revus complémentaires pour la retraite. Pas soumis à l'ISF.