

DISPOSITIFS FISCAUX		Ces dispositifs répondent à une politique de soutien de l'investissement locatif. La plupart sont soumis au respect du plafonnement global des avantages fiscaux IR - article 200-0 A CGI -				<u>Important</u> : quel que soit le dispositif retenu, les conditions de réussite d'un investissement locatif demeurent la localisation du bien, la qualité de sa construction, la solidité du marché locatif local.			
		<b>SCELLIER</b> <i>applicable du 01/01/2009 au 31/12/2012</i>		<b>ROBIEN / BORLOO</b> <i>ROBIEN recentré &amp; BORLOO neuf applicables jusqu' au 31/12/2009</i>		<b>LMNP / BOUVARD</b> <i>applicable du 01/01/2009 au 31/12/2012</i>		<b>LMNP</b> <i>loueur meublé non professionnel</i>	
MODALITES FISCALES		Principal impact fiscal => lié à l'existence d'une imposition sur le revenu + optimisation en fonction de la situation et des objectifs de l'investisseur. Loyers : régime des revenus fonciers		Principal impact fiscal => Amortissement Impact fiscal proportionnel à la TMI (tranche marginale d'imposition) + optimisation en fonction de la situation et des objectifs de l'investisseur. Loyers : régime des revenus fonciers		Principal impact fiscal => lié à l'existence d'une imposition sur le revenu + optimisation en fonction de la situation et des objectifs de l'investisseur. Loyers : régime des BIC (non professionnels)		Principal impact fiscal => amortissement.  Loyers : régime des BIC (non professionnels)	
		<b>REDUCTION D'IMPOT</b>		<b>REDUCTION D'ASSIETTE (AMORTISSEMENT)</b>		<b>REDUCTION D'IMPOT</b>		<b>REDUCTION D'ASSIETTE (AMORTISSEMENT)</b>	
		Réduction étalée sur 9 ans, égale à 25% du prix total d'acquisition plafonné à 300.000€. Limité à une seule acquisition par an  taux de 20% pour les investissements effectués entre le 1/1/2011 et le 31/12/2012	Scellier social : étalée sur 12 ou 15 ans, portée à 31% ou 37% du prix total d'acquisition plafonné à 300.000€. Limité à une seule acquisition par an  taux de 26% ou 32% pour les investissements effectués entre le 1/1/2011 et le 31/12/2012	Robien : réduction étalée sur 9 ans, égale à 50% du prix total d'acquisition  fin du dispositif le 31/12/2009	Borloo neuf : étalée sur 12 ou 15 ans portée à 57,5% ou 65% du prix total d'acquisition  fin du dispositif le 31/12/2009	Réduction étalée sur 9 ans égale à 25% du prix total d'acquisition hors mobilier plafonné à 300.000€ par an plusieurs investissements par an possibles + amortissement sur fraction du prix de revient de l' immeuble excédant le montant retenu pour le calcul de la réduction  taux de 20% pour les investissements effectués entre le 1/1/2011 et le 31/12/2012		Pendant 10 ans, imputation des déficits sur les revenus de même nature (LMNP)  + amortissement de l'investissement  Dans certains cas, possibilité de récupération de la TVA (bail commercial optionTVA)	
		soit 1/9 de 25 % par an pendant 9 ans	soit 2% en + par an entre la 10ème et la 15ème année par période de 3 ans	6% pendant 7 ans 4% pendant les 2 années suivantes	soit 2,5% en + par an entre la 10ème et la 15ème année par période de 3 ans	soit 1/9 de 25% par an pendant 9 ans  NB : Dispositif réservé à certains investissements EHPAD, résidences tourisme classées, résidences services pour étudiants, résidences services personnes âgées ayant obtenu l'agrément qualité ...			
MISE EN OEUVRE		Engagement minimal de détention et de location avec loyer plafonné		Engagement minimal de détention et de location avec loyer plafonné		Engagement de détention et de location meublée pendant 9 ans minimum		Engagement de détention et de location meublée pendant 9 ans minimum	
		Conservation et location pendant 9 ans minimum loyers plafonnés location possible aux ascendants/descendants hors foyer fiscal	Conservation et location pendant 12 ou 15 ans, loyers plafonnés + plafond de ressources locataire location interdite aux ascendants/descendants	Conservation et location 9 ans minimum Location possible ascendants/descendants hors foyer fiscal	Prorogable 2x3 ans + loyers plafonnés + plafond de ressources locataire location interdite aux ascendants/descendants	Possibilité de confier la gestion à un professionnel avec bail commercial de longue durée		Possibilité de confier la gestion à un professionnel avec bail commercial de longue durée	
		Au terme de l'engagement de location : <b>liberté d'arbitrage</b> location, vente, transmission, reprise pour habiter		Au terme de l'engagement de location : <b>liberté d'arbitrage</b> location, vente, transmission, reprise pour habiter				A long terme, constitution d'un patrimoine générateur de revenus non fiscalisés grâce notamment à l'amortissement	