

## COMPARATIF LOI CARREZ-SCELLIER ET LOI LMNP BOUVARD

Consultez nos offres sur notre site :

<http://www.fidancier.com/programmes>

	LOI CARREZ SCCELLIER	LMNP LOI BOUVARD
<b>TYPE DE BIEN</b>	Logement neuf et vide destiné à la résidence principale du locataire.	Logement neuf meublé dans une résidence avec services : tourisme classée, étudiants, EHPAD, personnes âgées avec agrément qualité, accueil familial salarié.
<b>AVANTAGE FISCAL</b>	<b>Réduction d'impôt de 25%</b> du montant investissement plafonné à 300000€ pour acquisitions 2009 et 2010, 20% pour 2011 et 2012.	<b>Réduction d'impôt de 25%</b> du montant investissement plafonné à 300000€ pour acquisitions 2009 et 2010, 20% pour 2011 et 2012.
<b>AVANTAGE FISCAL SUPPLEMENTAIRE</b>	- Déduction d'impôt grâce au déficit foncier. - Report pendant 6 ans de la fraction de réduction dépassant le montant d'imposition.	- <b>Récupération de la TVA à 19,60%.</b> - Déficit BIC - Amortissement pour la fraction au-delà de 300000€ - Report pendant 6 ans de la fraction de réduction dépassant le montant d'imposition.
<b>FINANCEMENT</b>	9 ans : économie d'impôt jusqu'à 75000€, soit <b>8333€/an</b> 15 ans : jusqu'à 111000€, soit <b>37% de réduction d'impôt.</b>	Réduction + TVA = <b>45% autofinancement</b> (25% + 19,6%)
<b>NOMBRE</b>	1 acquisition par an (plafond de 300000€ pour la réduction)	Plusieurs acquisitions (plafond de 300000€ pour la réduction)
<b>GESTION LOCATIVE</b>	<b>Mandat de gestion</b> avec un administrateur de bien. Engagement de location de 9 ans minimum avec possibilité jusqu'à 15 ans sous certaines conditions.	<b>Bail commercial</b> conclu entre l'investisseur et gestionnaire-exploitant. Engagement minimum de 9 ans.
<b>RENDEMENT</b>	Environ 3% compte tenu des frais d'assurance de loyers impayés, de vacance et de remise en état entre chaque location.	Environ 5% selon le type de bien et l'exploitant.
<b>PRECAUTIONS</b>	Marché locatif, de la revente et qualité du bien.	Manque de sérieux de l'exploitant qui peut conduire à un non paiement des loyers.
<b>SORTIE DE L'INVESTISSEMENT</b>	- soit conserver le bien pour loger un ascendant ou descendant, - soit vendre le bien généralement à un acquéreur qui en fera sa résidence principale - ou conserver afin de bénéficier de revenus fonciers	- soit revendre à un investisseur en quête de rendement. Vente HT afin d'éviter le remboursement de la quote-part de TVA. Le nouvel acquéreur reste sous le régime des BIC et peut amortir son bien pour sa valeur résiduelle. Prime d'éviction à verser au gestionnaire, - soit conserver le bien afin de bénéficier de revenus BIC et de profiter du droit de jouissance.
<b>OBJECTIF PATRIMONIAL</b>	Se constituer un patrimonial locatif et bénéficier d'une sortie en capital grâce à la plus-value.	Conforter ses revenus, en déléguant la gestion à la société d'exploitation. <u>Option LMNP classique</u> : pas de réduction d'impôt mais amortissement de l'immobilier et mobilier afin de se constituer des revenus non imposés en complément retraite.
<b>NOTA</b>	Produit plus adapté à une sortie d'opération.	Rendement plus important grâce à la gestion par bail commercial.