# Match SCPI / LMNP et immobilier ancien : quoi choisir ?

En cette journée ensoleillée, Mme DAGUTS, conseillère en gestion de patrimoine au sein du cabinet rencontre Monsieur DUPONTEIL, client historique.

Celui-ci l’informe avoir un nouvel objectif : la préparation de sa retraite.

Un de ses collègues vient de partir en retraite, M. DUPONTEIL vient donc de prendre conscience de sa future perte de revenu et souhaite donc l’anticiper, en prévoyant des revenus complémentaires.

Afin de choisir la ou les solutions les plus adaptées, Mme DAGUTS recueille les informations suivantes :

M DUPONTEIL est né le 01/01/1970, il est célibataire, sans enfant.  
Il souhaite investir 100 000 € sur une durée de 15 ans, afin d’obtenir des revenus complémentaires immédiats.  
Sa tranche marginale d’imposition est de 30 %, d’après l’analyse de notre experte.

M. DUPONTEIL, comme beaucoup, est attiré par l’immobilier.

Dans l’esprit de notre analyste, un véritable match s’opère entre :

* [SCPI](https://gestiondepatrimoine.com/immobilier/scpi/le-principe-de-la-scpi.html)
* [LMNP géré](https://gestiondepatrimoine.com/immobilier/location-meublee/lmnp)
* [Immobilier dans l’ancien](https://gestiondepatrimoine.com/immobilier/defiscalisation/dispositif-malraux.html)

## Mais qu’en est -il ? Qui de la SCPI, LMNP géré ou l’immobilier dans l’ancien remportera la victoire ?

**Point clef** => En matière d’immobilier, comme tout revenu du patrimoine, la fiscalité est alourdie par les prélèvements sociaux qui viennent s’ajouter à l’impôt sur le revenu (barème progressif).

Voici ce que le client peut espérer en investissant 100 000€ afin d’obtenir un revenu annuel immédiat :

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Rendement Brut | Charges \* | Rendement net de charges | Revenus net de charges | Impôts | | Trésorerie annuel nette de fiscalité |
| IR | PS |
| Immobilier dans l’ancien | 4,5 % | 1,5 % | 3 % | 3 000 € | 900 € | 516 € | 1 584 € |
| SCPI | 4,5 % | 0 % | 4,5 % | 4 500 € | 1300 € | 770 € | 2 500 € |
| LMNP géré | 4,5 % | 0,5 % | 4 % | 4 000 € | 250 € | 50 € | 3 700 € |

\* les charges prennent en comptes : la taxe foncière, les charges de copro, les frais de gestion et d’assurance, les travaux, …

Observations : Sur une base de rentabilité brute égale, vous pouvez le constater, que le gain varie du simple ou double selon le type d’investissement.

En effet, les charges et la fiscalité liées à chaque placement doivent influencer votre choix.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | SCPI | LMNP géré | Immobilier Ancien |
| Généralité | | | |
| Rendement net | **+++** | **++** | **–** |
| Accessibilité | **+++** | **–** | **–** |
| Mutualisation du risque | **+++** | **+** | **– – –** |
| Effet de levier | **+++** | | |
| Indexation des revenus | **++** | **+** | **+** |
| Délégation de gestion | **+++** | **+++** | **–** |
| Liquidité | **+** | **–** | **+** |
| Fiscalité | | | |
| Déduction des intérêts d’emprunt | **+++** | | |
| Avantages fiscaux | **– – –** | **+++** | **–** |
| IR + PS | **– – –** | **+++** | **– – –** |
| IFI | **– – –** | | |
| Taxation des plus values | **+++** | | |

Point clé => Vous vous interrogez sur les avantages fiscaux mentionnés ? Aucun souci, nous avons les réponses à vos questions.

Dans le cadre d’un LMNP, géré ou non, avant tout calcul de l’impôt sur le revenu dû, vous allez déduire vos charges : Taxes diverses, intérêts d’emprunts, assurances, … ainsi que [l’amortissement du bâti mais également du mobilier, et des frais d’acquisition](https://gestiondepatrimoine.com/immobilier/location-meublee/amortissement-location-meublee.html).