

Tableau comparatif des lois de défiscalisation

Loi ou dispositif	Borloo Populaire	Robien recentré	LMNP	ZRR
Tranche marginale d'imposition	minimum 14% idéal 30% et plus	minimum 14% idéal 30% et plus	sans importance	Indifférent
Montant annuel d'impôt	>2 500 euros	>2 500 euros	sans importance	Mini 2100€ célibataire 4200€ couple
Objectifs	Patrimoine, retraite défiscaliser sans apport	Patrimoine, retraite défiscaliser sans apport	Se constituer un complément de revenu à terme sécurisé par la pierre	Défiscaliser tout en profitant périodiquement de son investissement
Horizon	9 ans minimum au delà conserver le bien pour le revenu futurs ou revente avec plus value	9 ans minimum au delà conserver le bien pour le revenu futurs ou revente avec plus value	Long terme : constitution d'un patrimoine générateur de revenus non fiscalisés	9 ans minimum
Capitaux existants	Non nécessaire à l'opération (sauf un fine)	Non nécessaire à l'opération (sauf un fine)	Non nécessaire à l'opération	Non nécessaire à l'opération faible
Capacité mensuelle d'épargne requise	FAIBLE	FAIBLE	FAIBLE	FAIBLE
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 et du complément de revenu souhaité à terme	50 000€ pour 1 personne célibataire veuve ou divorcée 100 000€ couple
Immobilier concerné	Immobilier neuf loué non meublé	Immobilier neuf loué non meublé	Neuf ou ancien loué en meublé	Immobilier neuf loué nu à un gestionnaire en résid. de tourisme située en ZRR
Fiscalité	Régime des revenus fonciers, amortissement jusqu'à 65% sur 15 ans Abattement forfaitaire 30% sur les loyers	Régime des revenus fonciers, amortissement jusqu'à 50% sur 9 ans	Déductibilité des charges et intérêts d'emprunts amortissement immobilier et mobilier, plus possibilité récupération TVA	Réduction 20 à 40% par invest. sur 6 ans plafonnée en fonction de la situation fisc. récupération TVA possible
Abattement		Frais réels		
Risque	Faible si choix judicieux de l'immobilier	Faible si choix judicieux de l'immobilier	Faible si immobiliers et gestionnaires de qualité	Faible mais revente difficile attention à ne pas surpayer le bien
Défiscalisation sur l'année en cours	Au prorata temporis/achèvement	Au prorata temporis/achèvement	Aucune	Possible
Autres financement	Montage recommandé sans apport impact encore plus important si revenus fonciers existants	Montage recommandé sans apport impact encore plus important si revenus fonciers existants	Pas de défiscalisation immédiate mais excellent placement en vue de la retraite	Possibilité d'utiliser le bien jusqu'à 8 semaines/an Remboursement possible TVA

www.mceta.com