



## Après BOUVARD et PECUCHET, BOUVARD et SCHELLER ?

	Loi SCHELLER	LMNP BOUVARD
Type de biens	Logement neuf et vide destiné à la résidence principale du locataire.	Logement neuf meublé dans une résidence avec services : tourisme classée , étudiants, EPHAD, personnes âgées avec agrément qualité, accueil familial salarié.
Avantage fiscal	Réduction d'impôt de 25% du montant investissement plafonné à 300 000 € pour les acquisitions en 2009 et 2010 et 20% pour 2011 et 2012.	Réduction d'impôt de 25% du montant investissement plafonné à 300 000 €* pour les acquisitions en 2009 et 2010 et 20% pour 2011 et 2012. *(Hors meubles)
Avantage fiscal supplémentaire	1° Déduction d'impôt grâce au déficit foncier dans la limite de 10 700 € pour la fraction des bénéfices ne résultant pas des intérêts d'emprunt. 2° Report pendant 6 ans de la fraction de réduction dépassant le montant d'imposition.	1° Récupération de la TVA à 19,60 %. 2° Déficit BIC non professionnel. 3° Amortissement des biens meubles. 4° Amortissement pour la fraction au-delà de 300 000 €
Financement	9 ans : économie d'impôt jusqu' 75 000 € soit 8333€ an 15 ans : jusqu'à 111 000 €, soit 37% de réduction d'impôt.	Réduction + TVA = 45% autofinancement (25% + 19,6%)* *(Hors meubles)
Nombre	1 acquisition par an (plafond de 300 000 € pour la réduction).	Plusieurs acquisitions (plafond de 300 000 € pour la réduction).
Gestion locative	Mandant de gestion avec un administrateur de bien. Engagement de location de 9 ans minimum avec possibilité jusqu'à 15 ans sous certaines conditions.	Bail commercial conclu entre l'investisseur et gestionnaire-exploitant. Engagement minimum de 9 ans.
Rendement	Environ 3% compte tenu des frais d'assurance de loyers impayés, de vacance et de remise en état entre chaque location.	Environ 4% selon le type de bien de l'exploitant.
Précautions	Marché locatif, de la revente et qualité du bien.	Importance de la qualité de l'exploitant pour assurer la pérennité des loyers.
Sortie de l'investissement	1° soit conserver le bien pour loger un ascendant 2° soit vendre le bien généralement à un acquéreur qui en fera sa résidence principale.	1° 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. 2° soit conserver le bien afin de bénéficier de revenus BIC et de profiter du droit de jouissance.
Objetif patrimonial	Se constituer un patrimoine 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.
NOTA	Produit adapté à une sortie d'opération.	Rendement plus important grâce à la gestion par bail commercial.