

COMPARAISON DES INVESTISSEMENTS

	Immeuble de rapport		Meublé (LMP /LMNP)		Immeubles avec travaux		Murs commerciaux loués imposition Impôt sur le Revenu		Murs commerciaux loués imposition Impôt sur les sociétés		Loi Pinel		Loi Bouvard		Résidences avec services (LMP / LMNP)		Nue-Propriété		Monuments Historiques		Explications
	Niveau	Note	Niveau	Note	Niveau	Note	Niveau	Note	Niveau	Note	Niveau	Note	Niveau	Note	Niveau	Note	Niveau	Note	Niveau	Note	
Type biens	Ancien		Ancien		Ancien		Ancien		Ancien		Neuf		Neuf		Neuf ou Ancien		Neuf ou Ancien		Ancien		
Facilité à trouver les produits	Facile	8	Moyenne	6	Moyenne	6	Difficile	3	Difficile	3	Facile	10	Facile	6	Facile	6	Facile	4	Difficile	2	Immeubles :Beaucoup d'immeubles à la vente mais peu sont réellement de bonnes opportunités. Murs : rares sont les biens à la vente d'autant plus que les locataires sont prioritaires. Loi Pinel : on en trouve partout. Loi Bouvard : chez les spécialistes, Résidences avec services : il faut s'adresser aux professionnels de ce métier, Nue-propriété: on en trouve de plus en plus chez les spécialistes. Monuments Historiques; produits rares sur le marché, s'adresser aux spécialistes
Sécurité des revenus	Moyenne	5	Moyenne	5	Moyenne	5	Bonne	7	Bonne	7	Moyenne	5	Très Bonne	9	Très Bonne	9			Moyenne	5	Pour les immeubles et la loi Pinel, la sécurité est moyenne en raison des risques d'impayés et de vacances locatives. Pour les murs le risque est limité en présence d'un locataire qui paie régulièrement, mais il faut toujours se demander pourquoi le locataire n'achète pas puisqu'il est prioritaire et aussi si la relocation en cas de départ du locataire sera aisée ou pas. Les résidences gérées sont les plus sûres en terme en paiement des loyers notamment en présence d'un gestionnaire national. Pour la nue-propriété: pas de revenus locatifs
Gestion locative	Forte	4	Très Forte	3	Forte	4	Faible	7	Faible	7	Moyenne	5	Très Faible	9	Très Faible	9	Inexistante	10	Moyenne	5	En habitation la gestion est lourde (travaux, encaissement des loyers, recherche de nouveaux locataires) ... Pour les murs commerciaux le locataire assure la majorité des travaux et l'entretien. En Résidences avec service le gestionnaire s'occupe de tout
Rentabilité brute	8 à 10%	9	8 à 10%	9	8 à 10%	9	8 à 10%	9	8 à 10%	9	4%	4	4%	4	4,5 à 5%	5			2 à 3%	3	Si l'on s'arrête à la rentabilité brute les immeubles de rapport et les murs commerciaux sont à priori les plus rentables ...
Rentabilité nette selon fiscalité	3 à 6%	5	5 à 6%	6	7 à 8% pendant la période de déficit foncier, 3 à 6% après	6	3 à 7%	6	7 à 8% avant distribution de dividendes, 4 à 6% après distribution	6	3 à 4% incluant économie d'impôt	4	2,5 à 3,5% incluant économie d'impôt	3	4 à 4,5%	4	3%	3	1%	1	... mais la rentabilité réelle se calcule après charges, travaux, taxes, impayés, vacances net surtout fiscalité
Fiscalité revente	Régime des plus-value	5	Régime des plus-value sauf LMP exonération sous condition	6	Régime des plus-value	5	Régime des plus-value	5	Régime des plus-value des sociétés. Fiscalité très forte	2	Régime des plus-value	5	Régime des plus-value sauf LMP exonération sous condition	6	Régime des plus-value sauf LMP exonération sous condition	6	Réunion de l'usufruit et de la nue-propriété sans plus-value, Au dalà régime des plus-value	8	Régime des plus-value	5	
Fiscalité	Elevée	5	Très faible (imposition dans les BIC)	8	Défiscalisation des travaux , après la période de déficit fiscalité élevée	5	Elevée	5	Faible dans le cadre de la SCI mais élevée si distribution de dividendes	7	Défiscalisation de 12 à 21% du montant investi mais Elevée pour la partie revenu foncier	6	Une alternative:1) Défiscalisation de 11% du montant investi et fiscalité des revenus fonciers donc élevée pour la partie 2) pas de défiscalisation mais imposition aux BIC avec une fiscalité très faible	6	Très faible (imposition dans les BIC)	8	Défiscalisation des intérêts d'emprunt, exonération d'Impôt sur la Fortune	9	Défiscalisation des travaux du revenu global, Pas de frais de succession	9	La fiscalité des revenus fonciers est la plus élevée de toute fiscalité confondue. Les plus faibles sont celle des meublés (BIC en raison de l'amortissement) et des SCI à l'IS (fiscalité des entreprises), mais attention à la distribution de dividendes des SCI à l'IS qui va générer une fiscalité élevée
Revente	Bonne	7	Bonne	7	Bonne	7	Très bonne	9	Très bonne	9	Difficile	5	Très bonne	8	Très bonne	9	Bonne	7	Bonne	7	La revente des immeubles et des murs se calcule sur la base d'une rentabilité de 8 à 10% (dans notre région) et sur cette base ne pose pas de difficulté. La revente de Loi Pinel est compliquée en raison d'une offre abondante et celle de résidences gérées est facile si l'on s'adresse à un réseau spécialisé
Montant Investissement	A partir de 150,000€		A partir de 150,000€		A partir de 150,000€		A minima 200,000€, souvent + 500,000€ si locataire enseigne nationale		A minima 200,000€, souvent + 500,000€ si locataire enseigne nationale		moins de 300,000€		moins de 300,000€		à partir de 50,000€		à partir de 100,000€		Souvent + 300,000€		Certains type d'investissement nécessite des montants élevés (notamment les murs commerciaux), d'autres au contraire peuvent être faibles comme les résidences gérées. En loi Pinel et Bouvard ne pas dépasser 300,000 €
Total		48		50		47		51		50		44		51		56		41		37	
Classement				3				2		3				2		1					

Tout critère confondu l'investissement en résidences services gérées est celui qui présente le plus d'intérêt, suivi des investissements en Loi Bouvard et des murs commerciaux et des biens en meublés. Donc au final les investissements avec gestion simple et fiscalité réduite