



	LMNP – Résidences gérées	LMNP – Hors résidences gérées	Déficit foncier	Denormandie	Nue-propriété	LLI	Malraux
Public visé	En recherche de revenus complémentaires	En recherche de revenus complémentaires	TMI > 30%, revenus fonciers imposés	TMI > 11%, investisseurs sensibilisés à la rénovation	Patrimoine à transmettre, pas besoin immédiat de revenus	TMI ≥ 11%, avantages fiscaux attractifs	TMI ≥ 30%, forte pression fiscale
Objectifs	Patrimoine, Retraite : Revenus faiblement fiscalisés	Patrimoine, Retraite : Revenus faiblement fiscalisés	Patrimoine, Retraite : Réduction IR via charges réelles	Patrimoine, Retraite : Réduction IR via acquisition ancienne rénovée	Transmission, stratégie long terme	Patrimoine, Retraite, Transmission, Optimisation fiscale	Réduction d'IR importante, valorisation patrimoine historique
Durée conseillée	≥ 9 ans (durée bail commercial)	≥ 8 ans recommandés	≥ 8 ans recommandés	6, 9 ou 12 ans	15-20 ans typiquement	15 à 20 ans	9 ans minimum conseillé
Support	Neuf et ancien en résidence gérée	Meublé classique (neuf ou ancien)	Ancien avec travaux	Ancien avec travaux (zones ciblées)	Nue-propriété (neuf ou ancien)	Neuf ou rénové (bail intermédiaire)	Immobilier ancien en secteur sauvegardé ou Site Patrimonial Remarquable
Fiscalité	BIC réel, amortissements, TVA récupérable	BIC réel, amortissements	Déduction charges (IR max 10 700 €/an)	Réduction IR de 12 à 21% du prix immobilier	Pas d'IR ni d'IFI sur la Nue-Propriété	Micro-foncier ou réel, taux réduit de TVA, crédit d'impôt sur la taxe Foncière	Réduction IR 22 à 30% dans la limite de 400 000 € sur 4 ans
Autres remarques	Se constituer un Patrimoine immobilier sans les inconvénients	Gestion libre, plus de flexibilité	Montage performant si bien optimisé	Revitalisation centre-ville, rénovation énergétique	Pas de gestion	Encadrement des loyers	Travaux très encadrés, zones restreintes
Conseil du CGP	Choisir un bon gestionnaire	Choisir un bon emplacement	Bien calibrer travaux + marché	Bien sélectionner la zone	Placement transmission sans gestion	Sécurisé, rendement modéré	Accompagnement impératif, très bon levier pour hauts TMI