

Dispositif	Scellier	Scellier DOM-TOM	LMNP	SCPI	Nue-propriété
Type de bien	Immobilier d'habitation loué nu à usage de résidence principale		Résidences de tourisme classées, EHPAD, résidences étudiantes et résidences seniors	Immobilier d'entreprise et locaux commerciaux	Nue-propriété d'un bien immobilier d'habitation
Zones géographiques	Zones A, B1 et B2	DOM-TOM	Pas de zonage géographique		
Plafond de loyers	OUI		NON	NON	Pas de locataire : la location est prise en charge par l'usufruitier
Conditions de ressources du locataire	OUI si option pour le régime « Borloo »		NON	NON	
Engagement de location	9 à 15 ans		9 ans	NON	
Taux de la réduction	25 à 37% <sup>(1)</sup>	40 à 52% <sup>(1)</sup>	25%	Pas de réduction d'impôt	Pas de réduction d'impôt
Assiette de la réduction	Prix de revient < 300 000 €		Prix de revient < 300 000 €		
Réduction d'impôt maximale	75 000 à 111 000 € <sup>(1)</sup>	120 000 à 156 000 € <sup>(1)</sup>	75 000 €		
Fiscalité des revenus	Revenus fonciers		BIC non professionnels	Revenus fonciers	Aucun revenu
Fiscalité des plus values	Taux forfaitaire de 16% (+ prélèvements sociaux) après abattement fixe de 1000 € et abattement de 10 % par année de détention à compter de la 6ème année (soit une exonération totale dès 15 ans de détention)				
Impôt de solidarité sur la fortune	Valeur vénale		Valeur vénale	Valeur vénale	Exonération
Taxe foncière	OUI		OUI	NON	NON
Avantages	- réduction d'impôt jusqu'à 52% du prix de revient du bien - déficit foncier imputable sur le revenu global jusqu'à 10 700 €/an		- réduction d'impôt - récupération de la TVA - loyers sécurisés par bail commercial	- rendement - mutualisation du risque locatif	- fiscalité sur les revenus faible ou nulle - exonération d'ISF - pas de risque locatif
Inconvénients	- engagement de location - TVA non récupérable		- engagement de location - marché étroit si revente nécessaire	- fiscalité des revenus fonciers	- engagement d'au moins 15 ans