Dispositif Censi-Bouvard – Réduction fiscale

LMNP IMMOBILIER

LMNP IMMOBILIER
0 782 478 675
contact@lmnp-immobilier.com
lmnp-immobilier.com

Principe du dispositif

- La réduction d'impôt dite "Censi-Bouvard" concerne, sous certaines conditions, les personnes physiques ayant acheté un logement neuf entre le 1er janvier 2009 au 31 décembre 2021.

- Le logement doit faire l'objet d'une location meublée à titre non professionnel (LMNP) c'est à dire que le bailleur loue un logement garni d'un mobilier suffisant pour qu'un locataire (le preneur) puisse entrer dans les lieux et y vivre normalement avec ses seuls effets personnels.

- Les revenus du logement sont donc productifs de revenus taxables aux bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

- Le montant de la réduction d'impôt est répartie sur 9 ans à raison de 1/9ème par an.

LMNP IMMOBILIER

LMNP IMMOBILIER
0 782 478 675
contact@lmnp-immobilier.com
lmnp-immobilier.com

Principe du dispositif

- **Personnes concernées – Territorialité**

Pour pouvoir bénéficier de la réduction d'impôt l'investisseur doit être impérativement une personne physique domiciliée fiscalement en France.

- **L'investisseur doit être une personne physique**

Seules les personnes physiques peuvent bénéficier du dispositif.

Les personnes morales, c'est-à-dire notamment les sociétés, ne peuvent pas bénéficier de la réduction d'impôt.
En effet, contrairement aux dispositifs Pinel, Duflot etc. pour lesquels la loi prévoit expressément la possibilité d'investir *via* une société, le dispositif Censi Bouvard ne le prévoit pas.

- **Nature des investissements éligibles**

Seules certaines opérations sont éligibles :

- l'acquisition de logement neuf,
- les ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA),
- l'acquisition de biens achevés depuis au moins 15 ans :
    - qui ont fait l'objet d'une réhabilitation,
    - qui font l'objet de travaux de réhabilitation.

LMNP IMMOBILIER

LMNP IMMOBILIER
0 782 478 675
contact@lmnp-immobilier.com
lmnp-immobilier.com

Synthèse

LMNP Censi-Bouvard

➔ Investir dans l'immobilier locatif meublé et obtenir une RÉDUCTION D'IMPÔT de 11 % du prix HT

CONDITIONS

- ✓ Investissement neuf ou en VEFA entre le 1/1/2013 et jusqu'au 21/12/2021
- ✓ Dans une résidence meublée : résidence étudiante ; résidence avec services pour personnes âgées ou handicapés ; résidence d'affaires
- ✓ Accompagné d'un bail en faveur d'un exploitant de résidence service pour 9 ans minimum

FONCTIONNEMENT

- ✓ RI sur une assiette de 300 000 € maximum (pas de nombre limite en nombres d'investissements / an
- ✓ Répartie linéairement sur 9 ans
- ✓ Et reportable pendant 6 ans

Avantages du LMNP Censi – Bouvard

➔ **PROFITER D'UNE RÉDUCTION D'IMPÔT**

LMNP IMMOBILIER

LMNP IMMOBILIER
0 782 478 675
contact@lmnp-immobilier.com
lmnp-immobilier.com

Logements éligibles - nature des investissements éligibles

Structure	Exemple - Remarques
Établissement social ou médico-social qui accueille des personnes âgées	EHPAD, logement foyer, etc.
Établissement social ou médico-social qui accueille des adultes handicapés	Foyers d'accueil médicalisés, maisons d'accueil spécialisées, etc.
Établissement délivrant des soins de longue durée	-
Résidence avec services pour personnes âgées ou handicapées ayant obtenu l'agrément "qualité" ou l'autorisation prévue à l'article L.313-1 du Code de l'action sociale et des familles pour son service d'aide et d'accompagnement à domicile relevant des 6° et 7° di I de l'article L.312-1 du même code.	Résidences non médicalisées L'agrément ou l'autorisation doivent avoir été obtenus dans les 12 mois suivant la mise en exploitation de la résidence

LMNP IMMOBILIER

LMNP IMMOBILIER
0 782 478 675
contact@lmnp-immobilier.com
lmnp-immobilier.com

Résidence de tourisme classée : jusqu'au 31 décembre 2016 (plus éligible pour les investissements réalisés depuis le 1er janvier 2017) (*)	Établissement commercial d'hébergement classé (**) Faculté pour le propriétaire bénéficiaire de la réduction d'occuper le bien dans la limite de 8 semaines/an sans remise en cause
Résidence avec services pour étudiants	La résidence doit être occupée par des étudiants à hauteur minimum de 70 %. **Remarque :** La réduction d'impôt est subordonnée à l'occupation effective de la résidence par des étudiants et non pas seulement à l'affectation de l'immeuble à l'usage de résidence avec services pour étudiants. CAA Nantes, 28 sept. 2017, n°15NT02565
Ensemble de logements affectés à l'accueil familial salarié	-

LMNP IMMOBILIER

LMNP IMMOBILIER
0 782 478 675
contact@lmnp-immobilier.com
lmnp-immobilier.com

Modes particuliers d’indivision 1/2

- **Indivision**

En cas d’indivision sur le logement faisant l’objet de la réduction, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d’impôt au prorata de sa quote-part dans l’indivision, dans la limite de 300 000 € pour l’ensemble d’entre eux.

Ainsi, l’assiette de la réduction devra être considérée au *prorata* des quotes-parts de chaque indivisaire.

Si les indivisaires font partie de foyers fiscaux différents, ils pourront bénéficier d’une réduction d’impôt supplémentaire, pour le solde, au titre d’autres investissements éligibles à la réduction d’impôt Censi-Bouvard.

LMNP IMMOBILIER

LMNP IMMOBILIER
0 782 478 675
contact@lmnp-immobilier.com
lmnp-immobilier.com

Modes particuliers d’indivision 2/2

- ***Exemple :***

Trois personnes acquièrent en indivision un logement ouvrant droit à la réduction. Le logement a un prix de revient de 350 000 €.

La réduction d’impôt ne sera calculée que sur 300 000 €. Ainsi, la base de la réduction d’impôt, pour chaque indivisaire, sera de 100 000 € (300 000/3).

Chaque indivisaire pourra réaliser d’autres investissements éligibles à la réduction "Censi Bouvard" à hauteur de 200 000 € afin d’utiliser le solde disponible pour leur foyer fiscal.

- **Démembrement de propriété**

L'acquisition d'un immeuble démembré (tout ou partie) n'ouvre pas droit à la réduction d'impôt sauf dans le cas particulier du décès du conjoint survivant.

LMNP IMMOBILIER

LMNP IMMOBILIER
0 782 478 675
contact@lmnp-immobilier.com
lmnp-immobilier.com

Faits générateurs 1/2

- **Fait générateur du taux :**

Le fait générateur du taux correspond à la date de l'investissement à retenir pour apprécier le taux et les règles applicables :

Nature de l'investissement	Date à retenir
Acquisition logement neuf	Année d'acquisition (c'est à dire la signature de l'acte authentique)
Acquisition logement en l'état futur d'achèvement (VEFA)	
Acquisition d'un logement de plus de 15 ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation	
Acquisition d'un logement de plus de 15 ans qui fait l'objet de travaux de réhabilitation	

LMNP IMMOBILIER

LMNP IMMOBILIER
0 782 478 675
contact@lmnp-immobilier.com
lmnp-immobilier.com

Faits générateurs 2/2

- **Fait générateur de la réduction :**

Le fait générateur de la réduction correspond à la première année au titre de laquelle le contribuable bénéficiera de la réduction d'impôt :

Nature de l'investissement	Date à retenir
Acquisition logement neuf	Année d'acquisition (c'est à dire la signature de l'acte authentique)
Acquisition logement en l'état futur d'achèvement (VEFA)	Année d'achèvement du logement (*)
Acquisition d'un logement de plus de 15 ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation	Année d'acquisition (c'est à dire la signature de l'acte authentique)
Acquisition d'un logement de plus de 15 ans qui fait l'objet de travaux de réhabilitation	Année d'achèvement des travaux (**)

LMNP IMMOBILIER

LMNP IMMOBILIER
0 782 478 675
contact@lmnp-immobilier.com
lmnp-immobilier.com

L’assiette pour le calcul de la réduction 1/3

- **Plafond de l'assiette :**

La base de la réduction Censi-Bouvard est plafonnée à 300 000 € par an.

Remarque :
Le nombre de logements éligibles à la réduction n'est pas limité annuellement, le prix des logements est globalisé.
Toutefois la base retenue ne peut pas excéder 300 000 € annuel.

- **Composition de l'assiette :**

L'assiette est principalement composée du prix de revient du logement et de ses dépendances immédiates et nécessaires.

- **Prix de revient du logement**

Remarque préalable :
Le prix de revient des meubles est exclu de l'assiette de la réduction.

LMNP IMMOBILIER

LMNP IMMOBILIER
0 782 478 675
contact@lmnp-immobilier.com
lmnp-immobilier.com

L’assiette pour le calcul de la réduction 2/3

- **Logement neuf et logements en l'état futur d'achèvement**

Prix de revient du logement hors meuble = prix d’acquisition + honoraires de notaire + commissions des intermédiaires + droits d’enregistrement ou TVA (si non récupérée, voir § infra) + taxe de publicité foncière.
Attention :
Les frais sont ajoutés au prix d’acquisition sauf lorsque ceux-ci sont inscrits en charges.

- **Logement réhabilité ou acquis en vue de sa réhabilitation**

Prix de revient du logement hors meuble = prix d’acquisition + honoraires de notaire + commissions des intermédiaires + droits d’enregistrement ou TVA (si non récupérée, voir § infra) + taxe de publicité foncière + montant des travaux de réhabilitation.

LMNP IMMOBILIER
LMNP IMMOBILIER
0 782 478 675
contact@lmnp-immobilier.com
lmnp-immobilier.com

L’assiette pour le calcul de la réduction 3/3

Éléments particuliers : La récupération de TVA
L'acquéreur peut demander à récupérer la TVA payée sur le prix d'acquisition du logement (démarche à réaliser auprès du centre des impôts) si 3 des 4 services « hôteliers » l‘accueil, ménage, petit-déjeuner, linge) sont procurés

- **TVA**

En cas d’acquisition soumise à TVA, le montant de TVA est exclu de l’assiette de calcul de la réduction si elle a été récupéré par le contribuable.

Lorsque le montant de la TVA :
• a été récupéré par le contribuable : la base de calcul doit être appréciée HT,
• n'a pas été récupéré par le contribuable : la base de calcul doit être appréciée TTC.

Exemple :
M. F. acquiert un logement pour le louer à un exploitant qui le louera meublé. Il sera loueur en meublé non professionnel et voudrait bénéficier de la réduction d’impôt "Censi-Bouvard".

Le logement acquis a un prix de revient de 270 000 € TTC et 220 000 € HT.
L’assiette à retenir pour le calcul de la réduction d’impôt sera de :
• 220 000 € s'il a récupéré la TVA,
• 270 000 € s'il n'a pas récupéré la TVA.

LMNP IMMOBILIER
LMNP IMMOBILIER
0 782 478 675
contact@lmnp-immobilier.com
lmnp-immobilier.com

Durée - Report - Plafonnement global 1/2

- **Plafonnement global**

La réduction Censi-Bouvard est soumise au plafonnement global des niches fiscales de 10 000 €.

- **Durée de la réduction**

La réduction s'impute à l'impôt sur le revenu à partir du fait générateur de la réduction (voir la section supra) à raison d'1/9ème par an pendant 9 ans.

- **Imputation**

En cas d'insuffisance d'impôt, la fraction de la réduction non imputée est reportable sur les 6 années suivantes (imputation des fractions les plus anciennes en priorité).

Cette imputation n'est soumise à aucune condition de conservation du bien ou de mise en location (une fois passée la période initiale de conservation et de mise en location) contrairement à la réduction Scellier par exemple.

LMNP IMMOBILIER

LMNP IMMOBILIER
0 782 478 675
contact@lmnp-immobilier.com
lmnp-immobilier.com

Durée - Report - Plafonnement global 2/2

- **Exemple**

Mme R. réalise de la location meublée et bénéficie de la réduction d'impôt sur le revenu "Censi-Bouvard".

Elle doit payer, au titre de l'année 2010, un impôt sur le revenu de 5 000 €. Or, le montant de sa réduction d'impôt, en 2010 et pour les années suivantes, est de 6 000 €. Mme R. pourra donc reporter l'excédent de réduction non imputée, soit 1 000 €, l'année suivante.

Au titre des années 2011 et 2012, les montants de son impôt sur le revenu et sa réduction d'impôt ne changent pas. Ainsi, Mme R. cumule les excédents de réduction d'impôt non imputés sur deux autres années, soit 2 000 €.

En 2013, Mme R. subit une augmentation significative du montant de son impôt sur les revenus et est redevable d'un montant de 7 000 €.
Au titre de l'imposition de 2013, Mme R. va pouvoir imputer la totalité du montant de sa réduction sur son impôt et commencer à imputer les excédents de réductions non imputés les années précédentes. La première imputation doit correspondre à l'excédent de réduction de l'année 2010 pour que le report ne soit pas perdu.

L'année suivante, en 2014, Mme R. pourra imputer la totalité de sa réduction d'impôt et l'excédent de réduction de l'année 2011.

LMNP IMMOBILIER

LMNP IMMOBILIER
0 782 478 675
contact@lmnp-immobilier.com
lmnp-immobilier.com

Que faire après les 9 ans ?

- Dans le cadre du dispositif Censi-Bouvard, bien que ces biens soient par nature éligibles à l'amortissement, le fait d'avoir opté pour une réduction d'impôt, prive le contribuable de la possibilité d'amortir son bien.

- Plusieurs solutions sont possibles pour atténuer la fiscalité en fin de bail :

  1) Vente du bien sur du second marché après la première durée du bail

  2) Le transfert de propriété :

     - Apporter le bien en société transparente ou translucide.
     - En effet dans ce cas c'est la société qui deviendra propriétaire de l'immeuble et pourra alors amortir le bien sur sa valeur d'apport.
     - Les droits d'enregistrement peuvent dans certains cas bénéficier d'un montant forfaitaire assez faible.
     - L'investisseur n'est plus propriétaire d'un droit immobilier, mais des parts d'une société elle-même propriétaire d'un bien immobilier.

LMNP IMMOBILIER

LMNP IMMOBILIER
0 782 478 675
contact@lmnp-immobilier.com
lmnp-immobilier.com

Que faire après les 9 ans ?

- La principale difficulté, si le bien a été financé par un emprunt, sera de convaincre le prêteur de transférer la dette du contribuable à la société.

- La société transparente ou translucide est par ailleurs un très bon outil de transmission pouvant permettre d'optimiser les coûts en cas de donation, et c'est dans ce contexte qu'il faut l'envisager.

Il est d'ailleurs conseillé d'avoir un objectif de transmission derrière car pour rappel, une opération ayant pour seul but d'éluder ou d'atténuer une charge fiscale peut être constitutive d'un abus de droit fiscal, dans ce cadre c'est l'intention du contribuable qui est recherchée et établie.

LMNP IMMOBILIER

LMNP IMMOBILIER
0 782 478 675
contact@lmnp-immobilier.com
lmnp-immobilier.com