

LOI Censi-Bouvard.info

Vos objectifs

- Payer moins d'impôts
- Constituer un patrimoine
- Revenus complémentaires pour la retraite
- Protéger ma famille

Les avantages fiscaux de la Loi Censi-Bouvard 2017

Le régime Censi-Bouvard 2017 vous permet de réduire votre impôt sur le revenu dans la limite du prix de revient des logements d'un montant de 300.000 E ht.

- A hauteur de **11% du prix HT pour les logements**. La réduction d'impôt s'étale de façon linéaire sur les neuf ans. Si le montant de la réduction d'impôt dépasse le montant à payer, celui-ci est reportable 6 ans.

Il est possible d'acquérir **plusieurs logements par an**.

Le dispositif Censi-Bouvard 2017 vous permet de **recupérer la TVA** sur votre acquisition : vous récupérez **20% sur le prix de votre bien immobilier** si l'exploitant de la résidence de services seniors propose en plus de l'hébergement au moins trois services.*



Exemples d'investissement en Loi Censi-Bouvard 2017

A

Investissement 120 000 E TTC en Loi Censi-Bouvard 2017

Le montant de la TVA est de 20 000 E

Montant 100 000 E HT

La réduction d'impôt est de 11 000 € sur 9 ans

soit 1 222 € / an

Total des avantages fiscaux (réduction d'impôt + récupération TVA)

31 000 €

B

Investissement de 240 000 € TTC en loi Censi-Bouvard 2017

Le montant de la TVA est de 40 000 €

Montant 200 000 E HT

La réduction d'impôt est de 22 000 € sur 9 ans

soit 2 444 € / an

Total des avantages fiscaux

(réduction d'impôt + récupération TVA)

62 000 E

Les conditions du report de la réduction d'impôt en Loi Bouvard

Si le montant de la réduction d'impôt dépasse le montant d'impôt à payer, celui-ci est **reportable 6 ans**.

Dans le cas où l'impôt payé par le contribuable serait insuffisant pour absorber la réduction d'impôt Censi Bouvard 2017, le solde non utilisé une année donnée peut être **reporté sur l'impôt des 6 années suivantes**, à condition que le logement soit **encore en location** l'année de l'utilisation du report de la réserve.

Statut LMNP et loi Censi-Bouvard 2017

Le statut LMNP est cumulable avec l'avantage fiscal Censi-Bouvard 2017. L'un n'empêche pas l'autre.

Cependant, il n'est pas possible d'amortir un bien pour lequel vous avez bénéficié de la réduction d'impôt Bouvard

Il vous est possible d'amortir la fraction du bien supérieur à 300 000 € qui a été pris en compte pour le calcul de la réduction d'impôt maximum.

Notez que le mobilier s'amortit et ne bénéficie pas de la réduction d'impôt Censi-Bouvard 2017.

Les logements éligibles à la Loi Censi-Bouvard 2017

Les logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017

L'investissement en Loi Censi-Bouvard 2017 concerne uniquement les résidences meublées

- - Les résidences avec services agréées pour personnes âgées ou handicapées

Les logements doivent être loués meublés et par bail commercial à l'exploitant de la résidence pour une durée minimale de neuf ans.

Les conditions à respecter en Loi Censi Bouvard 2017

Il existe des **points importants à respecter** pour bénéficier de l'avantage fiscal Censi Bouvard 2017 :

- Acquérir **un bien immobilier neuf** ou en état futur d'achèvement entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017, reconductible.
- Mettre le **bien en location** dans les douze mois suivants sa livraison.
- Le bien doit être **loué meublé et par bail commercial** à l'exploitant de la résidence pour une durée minimale de neuf ans.
- Il n'y a **pas de zonage ni de plafond de ressources du locataire et de plafond de loyer** en loi Censi-Bouvard 2017
- Il est possible de **cumuler les investissements en Loi Censi-Bouvard 2017** la même année pour le même foyer fiscal.
- Le montant maximum retenu par l'administration fiscale pour le calcul de la réduction d'impôts est de **300 000€ HT**.
- L'activité de LMNP Censi-Bouvard 2017 (Loueur en Meublé Non Professionnel) ne doit **pas être exercée à titre professionnel**. Les recettes locatives doivent pas dépasser 23 000 € par an et ne doivent pas représenter plus de 50% des revenus globaux de l'investisseur.
- Les recettes locatives doivent être **imposées dans la catégorie des revenus BIC** (Bénéfices Industriels et Commerciaux) et non de celle des revenus fonciers.

Acquisition de plusieurs logements, sans plafonds ni zonage

La loi Censi-Bouvard 2017 permet l'acquisition de **plusieurs logements par an** (dans la limite des 300 000 € HT), contrairement à la loi Scellier classique ou la loi Scellier Social qui limitent à une seule acquisition par année fiscale. D'ailleurs, le dispositif Censi-Bouvard 2017 peut se cumuler avec le dispositif Scellier.

De plus, les logements meublés en loi Censi-Bouvard 2017 ne sont **pas soumis à des plafonds de loyers, ni plafonds de ressources du locataire, ni de zonage particulier** (contrairement à la loi Scellier). C'est le type de résidence qui détermine l'avantage fiscal.

Résidence personnes âgées

Comment récupérer la TVA en loi Censi Bouvard 2017 ?

Pour récupérer la TVA sur votre investissement il faut d'abord vérifier :

- que **3 services sur 4** sont assurés dans la résidence parmi lesquels le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception de la clientèle
- que les **loyers perçus soient soumis à la TVA** (actuellement au taux de 5,5%)
- que l'investisseur adopte le **statut du Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP)** et que les loyers perçus soient imposés dans la **catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)**

Pour pouvoir récupérer la TVA ayant grevé le prix de revient du logement, il faudra en faire la demande auprès du centre des impôts. Ainsi, il faudra adresser un courrier indiquant :

- **l'acquisition d'un logement donné en location meublée, avec des loyers pouvant être assujettis à la TVA** (avec mention de l'adresse de la résidence, des détails du logement, le prix d'acquisition, les informations sur l'exploitant...)
- le choix du paiement de la **TVA au régime simplifié**
- l'option pour le régime réel simplifié d'imposition en matière de BIC (déclaration des loyers)

De même, **l'inscription au Service des Impôts des Entreprises (SIE) en tant que Loueur en Meublé Non Professionnel** est obligatoire. Un numéro de dossier vous sera alors attribué, il sera utilisé ultérieurement pour la déclaration trimestrielle ou annuelle (si inf. à 1 000 € par an) de la TVA collectée sur les loyers.

S'agissant de la récupération du montant de la TVA, elle intervient généralement dans les **3 à 6 mois qui suivent la mise en exploitation de la résidence.**

Ces démarches sont fastidieuses et il est **judicieux de les confier à un professionnel** (comptable, conseiller en gestion de patrimoine, etc..).