

TOUT SAVOIR SUR LE DISPOSITIF CENSI-BOUVARD

- LMNP -



Qui peut en bénéficier ?

Tout contribuable domicilié en France qui acquiert d'ici au 31 décembre 2021 un bien qu'il destine à la location meublée exercée à titre non professionnel (LMNP).

En contrepartie, l'investisseur bénéficie d'une réduction d'impôt qui s'applique au titre de l'acquisition des logements suivants :

- logement neuf achevé,
- logement en l'état futur d'achèvement,
- logement achevé depuis au moins 15 ans, ayant fait l'objet d'une réhabilitation,
- logement achevé depuis au moins 15 ans qui fait l'objet de travaux de réhabilitation.

Bon à savoir : Aucune condition de délai d'achèvement des immeubles n'est exigée. Aucune condition de performance énergétique non plus.



Pour quel type de logements ?

Pour être éligible au dispositif Censi-Bouvard, les logements doivent être situés dans l'une des structures suivantes :

- résidence avec services pour étudiants,
- établissement social ou médico-social qui accueille des personnes âgées ou des adultes handicapés,
- établissement délivrant des soins de longue durée et comportant un hébergement à des personnes n'ayant pas leur autonomie de vie ; dont l'état nécessite une surveillance médicale constante et des traitements d'entretien,
- résidence avec services pour personnes âgées ou handicapées ayant obtenu l'agrément « qualité » visé à l'article L. 7232-1 du code du travail,
- ensemble de logements géré par un groupement de coopération social ou médico-social et affecté à l'accueil familial salarié de personnes âgées ou handicapées.



RESIDENCES DE TOURISME

Depuis 2017, les résidences de tourisme ne sont plus éligibles à ce dispositif cependant l'introduction d'une réduction d'impôt est possible en cas de travaux de réhabilitation (sous conditions) grâce au «Censi-Bouvard réhabilitation»



Quelles conditions de location ?

- le bien doit être loué meublé pendant une durée minimale de 9 ans à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence dans lequel il se trouve,
- pour que l'avantage fiscal soit effectif, le logement doit être occupé de manière continue pendant toute la période d'engagement de location,
- le bien doit être donné en location à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence dans un délai d'un mois à compter de son achèvement ou de son acquisition si elle est postérieure.

Bon à savoir : Le propriétaire du logement n'a pas la possibilité de se réserver des périodes d'occupation dudit logement sans que cela ne remette en cause le bénéfice de l'avantage fiscal.



Quels sont les avantages ?

- Pour tout investissement réalisé avant le 31 décembre 2021, le taux de réduction d'impôt est fixé à 11%.
- Au titre d'une même année d'imposition, plusieurs logements peuvent ouvrir droit à la réduction d'impôt. Toutefois, la base de la réduction d'impôt, calculée sur le prix de revient du ou des logements HT, ne peut excéder 300 000 euros par an,
- la date de la réalisation de l'investissement à retenir pour l'appréciation du taux applicable est celle de l'acquisition du logement : la date de signature de l'acte authentique.

Par exemple, pour l'achat en 2020 d'un logement en l'état futur d'achèvement dans une résidence avec services pour séniors, d'un montant de 320 000€ HT et dont la livraison intervient en 2021 :
sous réserve du respect des conditions de mise en location, l'acquéreur pourra bénéficier de la réduction d'impôt suivante :
 $300\ 000\text{€ (plafond)} * 11 = 33\ 000\text{€ (réparti sur 9 ans)}$,
 soit 3666,66€/an pendant 9 ans, à compter de 2020.



VACANCE EN CAS DE CHANGEMENT D'EXPLOITANT

En cas de vacance du logement dû à un changement d'exploitant, le bien doit, en principe, être loué au nouvel exploitant dans un délai d'un mois. A défaut de location à un nouvel exploitant après ce délai d'un mois imparti, la réduction d'impôt fait l'objet d'une reprise au titre de l'année de rupture d'engagement de location.

Bon à savoir : la location n'est soumise à aucun plafond de loyer ou de ressources des locataires.

Imposition dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux : pour ouvrir droit à la réduction d'impôt, les revenus tirés de la location meublée du ou des logements concernés doivent être imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux pendant toute la durée de l'engagement de location.

L'Administration précise que lorsque les profits retirés de la location d'immeubles nus ont pour effet de faire participer le bailleur à la gestion ou aux résultats d'une entreprise commerciale exploitée par le preneur et qu'ils relèvent à ce titre de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux, alors la réduction d'impôt ne peut pas s'appliquer. En effet, la condition tenant à la mise en location meublée du bien n'est dans ce cas pas respectée.