

Dispositif LMNP CENSI-BOUVARD

LES FICHES PRATIQUES

DISPOSITIFS



LOCATION MEUBLÉE

Assurez-vous une rente constante sans vous soucier de la location !

Le régime Censi-Bouvard 2021 vous permet de réduire votre impôt sur le revenu dans la limite du prix de revient des logements d'un montant de 300 000€ HT.

RÉDUCTION D'IMPÔTS SUR 9 ANS & RÉCUPÉRATION DE TVA

Investissez dans la location meublée !

Pour bénéficier du dispositif, vous devez investir en direct et respecter certaines conditions :

1 CONCERNANT LE LOGEMENT :

- Il doit s'agir d'un bien **neuf**,
- *ou* Vendu en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA),
- *ou* qui est **achevé depuis au moins quinze ans**, qui a fait l'objet d'une **réhabilitation** ou qui fait l'objet de **travaux** en vue de sa réhabilitation.
- Il doit être loué **meublé**, dans les **12 mois** suivant l'acquisition ou l'achèvement et doit être dédié à l'habitation.
- Il doit faire partie d'une **résidence de services**.

2 CONCERNANT LA LOCATION :

- Vous devez être en statut **LMNP** (Loueur Meublé Non Professionnel).
- Vous devez **confier la gestion du bien**, par bail commercial de 9 ans, à la société en charge de la résidence de services.
- Vous ne pouvez **pas louer à vos ascendants ou descendants**.
- Pour récupérer la TVA, la résidence doit proposer **au moins 3 de ces services** : petit-déjeuner, réception, linge de maison, entretien.

LES TYPES DE RÉSIDENCES

Immeubles généralement neufs ou entièrement rénovés :
Résidences Étudiantes, Résidences Séniors, EHPAD.

Les conditions particulières

- Vous n'avez **aucun droit de regard** sur les locataires.
- Vous ne pouvez pas utiliser le logement pour **vous** ou pour un membre de **votre famille**.
- Le logement ne peut pas être mis à disposition à titre **précaire** ou à titre **gratuit**.
- Vous ne pouvez pas récupérer le bien pour une résidence principale ou secondaire avant 9 ans.
- Vous ne pouvez pas investir en **SCPI** (Société Civile de Placement Immobilier).
- L'activité de LMNP Censi-Bouvard 2021 ne doit pas être exercée à titre professionnel.
- Les recettes locatives ne doivent pas dépasser 23 000 € par an et ne doivent pas représenter plus de 50% des revenus globaux de l'investisseur.

LES CONDITIONS DU REPORT DE LA RÉDUCTION D'IMPÔTS EN CENSI-BOUVARD

Si le montant de la réduction d'impôts 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'impôts Censi Bouvard 2021, 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.

La loi en quelques chiffres



* HT du prix de revient de votre acquisition immobilière (frais de dossiers et de notaire inclus).
** sur le prix du bien neuf à condition de conserver le logement pendant 20 ans.

La base de la réduction d'impôts est constituée par le prix d'acquisition ou de revient global du ou des logements, augmenté des honoraires de notaire, commissions versées aux intermédiaires, droits d'enregistrement ou taxe de publicité foncière calculé sur leur base Hors Taxe. Le prix du mobilier ne rentre pas dans la base défiscalisable.

Les investissements sont limités à **300 000 € HT** par foyer fiscal. Le propriétaire peut **déduire de sa base de revenus** locatifs : les intérêts et l'assurance emprunteur du prêt immobilier, les assurances habitations, les frais de gestion, les travaux de rénovation et l'amortissement des meubles et immeubles sur la part dépassant 300 000 € HT.

Pourquoi investir en Censi-Bouvard ?

Avec des taux de crédits immobiliers relativement bas, vous êtes dans les meilleures conditions pour investir et ainsi préparer votre retraite mais aussi protéger vos proches. Le dispositif présente, en outre, de nombreux avantages :

- Vous bénéficiez de **remises fiscales** très avantageuses.
- Vous bénéficiez d'une très bonne **rentabilité**.
- Vous êtes assuré d'avoir des **revenus locatifs pérennes**.
- Vous n'avez pas à vous soucier de la **gestion du bien**.

Les grands principes

- # **PLAFONDS**
 - Pas de plafond de loyers.
 - Pas de plafond de ressources pour les locataires.
- # **IMPOSITION**
 - Régime BIC (Bénéfices Industriels & Commerciaux).
 - Abattement de 50% sur les revenus locatifs.
- # **DURÉE D'ENGAGEMENT**
 - 9 ans.

Le total des avantages fiscaux ne peut pas procurer une diminution du montant de l'impôt dû supérieure à 10 000 €. *Un investissement Censi-Bouvard entre dans le plafond des niches fiscales de 10 000 € et peut être cumulé avec d'autres dispositifs (PINEL, LMNP...), toujours dans la limite de 300 000 € HT / an.*