

DISPOSITIF FISCAL CENSI BOUVARD



Vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôts sur le revenu en fonction des investissements réalisés en qualité de Loueur Meublé Non Professionnel (LMNP).

Le dispositif CENSI-BOUVARD concerne les investissements immobiliers réalisés à compter du 01/01/2009.

➤ CONDITIONS

- Acquisition en nom propre
- Engagement de location pendant une durée de 9 ans
- Exercice de l'activité locative à titre non professionnel
- Prise d'effet de la location dans le délai d'un mois de l'achèvement ou de l'acquisition

➤ BIENS ÉLIGIBLES

- Logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement (VEFA)
- Logements achevés depuis au moins 15 ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou d'une rénovation
- Logements achevés depuis au moins 15 ans qui font l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation

(Etablissements sociaux et médico-sociaux (EHPAD par exemple), Résidences de tourisme classées, Résidences avec services pour étudiants, Etablissements de soins de longue durée, Résidences seniors bénéficiant de l'agrément qualité.)

➤ POINTS CLÉS

La réduction d'impôts :

- Les revenus générés sont imposés dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)
- Taux de réduction : 11 % du prix de revient du bien (ce montant de réduction d'impôt est à prendre en compte dans le plafonnement global des niches fiscales) répartis sur 9 ans
- TVA récupérable
- Dans l'hypothèse où la réduction d'impôt excède l'impôt dû par la contribuable, l'excédent est reportable jusqu'à la 6^{ème} année inclusivement

Mise en location :

- Un engagement de mise en location de 9 ans à l'exploitant de l'établissement
- L'acquisition doit être réalisée par une personne physique

NOUS CONTACTER :



Olivier FLAMME
K2 PATRIMOINE
Tel. : 01 42 96 07 16
flammeolivier@gmail.com
23 rue Le Peletier - 75009 PARIS

En partenariat avec



POINTS DE VIGILANCE

› La location doit prendre effet dans le mois d'acquisition ou d'achèvement des logements

› La cohérence économique :

Le loyer versé par l'exploitant en pourcentage du prix de vente doit satisfaire à une logique économique pour être garanti dans le temps. Etre vigilant aux loyers anormalement élevés en taux et en montant par chambre (souvent dû à des prix de ventes très élevés) car le risque économique de voir le gestionnaire en incapacité d'assumer est alors réel.

› Les conditions du bail commercial :

Veiller à la répartition des charges entre le propriétaire et le gestionnaire dans le bail commercial. Conserver pour le propriétaire une proportion importante des charges aura un impact sur la rentabilité réelle de l'opération.

› Dans le cadre d'une revente :

Veiller aux modalités de reprise du bail afin de ne pas être pénalisé par un éventuel remboursement de la TVA récupérée.

AVANTAGES FISCAUX

	Investissement locatif direct
Base de calcul	Prix (immobilier hors taxe) + Frais d'acquisition (honoraires de notaire, TVA, droits d'enregistrement...) + Coût éventuel des travaux et frais accessoires (Frais de délivrance des états et des attestations) (Dans la limite de 300 000 €)
Taux de la réduction d'impôts	11 % répartis sur 9 ans (Pour les biens acquis à partir du 01/01/2012)
Début de l'imputation de l'impôt	L'année qui suit la délivrance de la déclaration d'achèvement des travaux, la date de l'acquisition si celle-ci est postérieure, ou l'achèvement des travaux de rénovation
Étalement des avantages fiscaux	9 ans
Récupération de la TVA	Oui
Conditions particulières	Engagement de location pendant au moins 9 ans à l'exploitant de l'établissement

Exemples de programmes en cours de commercialisation éligibles au dispositif Censi Bouvard



Résidence de Tourisme
Mendi Alde ****
La Clusaz



- › Une localisation face aux pistes, à deux pas du centre du village de La Clusaz
- › Un rendement de 4 % ^{HT/HT} ou la possibilité de souscrire à l'une des formules d'occupation
- › A partir de 137 000 € HT



Résidence Seniors
Montana
Metz



- › Des logements et des espaces de vie d'exception, situés en centre-ville
- › Une gestion STEVA, disposant d'une excellente solvabilité car exploitant d'EHPAD (9 résidences sur 11 ont obtenu une note de 10/10 au classement MDRS)
- › Un rendement de 4,2 % ^{HT/HT} net de charge (bail double net, art 605 et 606 à la charge du preneur)