

LOCATION MEUBLÉE

Réduction d'impôt
Dispositif
Censi-Bouvard

Biens concernés

Les logements meublés de types résidences de tourisme, résidences pour étudiants, ou résidences destinées aux personnes âgées dépendantes (EHPAD) ou non dépendantes.

Processus

Les propriétaires du logement loué à un exploitant bénéficient d'une **réduction d'impôt étalée sur 9 ans** et de la **recupération de TVA** sur l'acquisition du bien (engagement 20 ans).

Atouts du dispositif

- **Un statut fiscalement attractif.**
- **La pérennité des revenus locatifs.**

LES AVANTAGES FISCAUX

Description

- Les revenus issus de la location meublée non professionnelle sont **imposés dans une catégorie spécifique** (LMNP).
- Durant les 9 années à partir de l'achèvement du bien, l'investisseur bénéficie d'une **réduction d'impôt de 1/9^{ème}** de la réduction totale (prix immobilier + frais d'acquisition), laquelle représente : 11% du prix, plafonné à 300 000 euros HT.
- Dans le cas des **résidences avec services**, la TVA est récupérable si 3 des 4 services «hôteliers» (accueil, ménage, petit-déjeuner, linge) sont procurés.

Durée

L'avantage fiscal est étalé sur 9 ans.

Plafond

L'investisseur a la possibilité d'acquérir plusieurs lots. L'assiette de la réduction fiscale est plafonnée à 300 000 euros HT.

Conditions

- Le bien doit respecter certaines conditions : les notions de logement meublé et de résidence avec services sont clairement **définies par la jurisprudence.**
- **Investissement en direct seulement** (pas d'E.U.R.L., de S.N.C. ni de S.A.R.L. de famille...).
- Le dispositif Censi-Bouvard 2018 est réservé aux contribuables français qui réalisent des investissements locatifs meublés entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2018.

Plafonnement global

La réduction d'impôt est prise en compte pour l'application du plafonnement global de 10 000 euros par an.

PRODUITS

Immeubles généralement neufs ou entièrement rénovés. Immeubles conçus spécifiquement pour l'activité qui y sera exercée, en particulier les résidences services et étudiantes compte tenu du système fiscal.