

LOI LMNP BOUVARD-CENSI

« L'amendement Bouvard-Censi appliqué à la loi LMNP procure aux acquéreurs d'un logement mis en location meublée dans le cadre du statut LMNP de nombreux avantages. Cette loi de défiscalisation immobilière permet en effet de réduire ses impôts sur le revenu à hauteur de 11% du montant de l'investissement. Le gouvernement a décidé une prorogation jusqu'au 31 décembre 2016 pour les investisseurs qui acquièrent un appartement dans une Résidence avec Services. »

Tout contribuable français faisant, entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016, l'acquisition d'un logement au sein d'une Résidences avec Services et le mettant ensuite en location meublée peut bénéficier de la loi Bouvard-Censi, qui se traduit principalement par un avantage fiscal venant s'ajouter au statut LMNP (sans la faculté d'amortissement).

Principe de la Loi Bouvard :

Il s'agit d'un avantage fiscal adossé à la loi LMNP existante.

Vous investissez dans un bien immobilier dans des Résidences de Services de type :

- Résidence de tourisme.
- Résidence étudiant.
- Résidence senior, de type EHPAD par exemple.
- Résidence hôtelière et d'affaire.

Vous vous engagez à mettre en location le bien pendant une période minimum de 9 ans.

Les avantages retirés d'un tel investissement sont :

- En principe, une **bonne rentabilité** (entre 4 et 4,5% par an net d'impôt).
- **Remboursement de la TVA**, c'est-à-dire 19,60% de réduction sur le montant de l'investissement.
- **Réduction d'impôt** de 11% du prix hors taxe du bien acheté (dans la limite de 300 000 €), **soit jusqu'à 3 666 € de réduction chaque année pendant 9 ans.**
- **Aucune gestion locative** puisque le bien est confié à un gestionnaire, dans le cadre d'un bail de 9 ans. Non seulement le gestionnaire s'engage à verser les loyers qu'il y ait ou non un locataire, mais les loyers sont indexés (révisés périodiquement pour correspondre plus ou moins à l'inflation).

Grâce à ces nombreux avantages, la loi LMNP Bouvard-Censi représente **une des lois de défiscalisation immobilière les plus attractives.**

Afin de bien comprendre:

- En LMNP « classique », amortissement (= déduction fiscale) sur l'immobilier et le mobilier.
- En LMNP « Censi-Bouvard », pas d'amortissement mais une réduction d'impôt.

Pour bénéficier des avantages cités ci-dessus, en tant qu'investisseur, vous devez remplir deux principales conditions :

- Vous inscrire en tant que Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP); cela vaut pour le foyer fiscal.
- Confier le bien en location meublée à un gestionnaire dans le mois qui suit l'acquisition et pendant une durée de 9 ans minimum.

La réduction d'impôt est répartie sur les 9 ans (durée de location minimale); si la réduction d'impôt est supérieure au montant de l'impôt dû, la différence peut être reportée sur les années suivantes (dans la limite de 6 ans).

Bon à savoir :

La **loi LMNP « BOUVARD-CENSI »** n'est soumise à aucun zonage.

Cette loi apporte donc un vrai plus aux investisseurs : réduction d'impôt + déduction de TVA auxquelles viennent s'ajouter l'application des règles BIC.