



LOI CENSI - BOUARD NOUVELLE PROLONGATION !

✓ Enjeu

Le dispositif Censi Bouvard, créé en 2012, aide au développement de constructions de résidences présentant une utilité sociale (séniors, étudiants). Un dispositif qui octroie des avantages fiscaux à l'investisseur dans les logements neufs ou réhabilités pour développer les capacités d'accueil. Après avoir été prolongé jusqu'au 31 décembre 2021, la loi de finances pour 2022 lui accorde un sursis d'une année supplémentaire jusqu'au 31 décembre 2022.

✓ Modalités de fonctionnement

Le dispositif Censi-Bouvard concerne l'investissement dans un logement neuf ou en l'état de futur achèvement (VEFA) ou encore dans un logement dont la construction est terminée depuis 15 ans minimum où des travaux de rénovation ou de réhabilitation (avec des objectifs en terme de performance énergétique) doivent être en cours ou avoir été faits.

Le bien doit entrer dans l'une des résidences services pour les usagers suivants : étudiants, personnes âgées ou adultes handicapés, personnes qui n'ont pas d'autonomie de vie et qui nécessitent des soins de longue durée avec une surveillance médicale constante (ex : EHPAD).

L'acquéreur est propriétaire des murs du bien et signe **un bail commercial de 9 ans minimum** avec un exploitant professionnel, gestionnaire de la résidence, délivrant des services par-hôtelières. L'exploitant lui versera un loyer trimestriel. Celui-ci prend en charge la recherche de locataires, l'entretien et la gestion du bien mais également assure la mise à disposition des services indispensables (nettoyage régulier des locaux, petit-déjeuner, réception, mise à disposition de linge de maison) et ceux propres à la nature de la résidence.

✓ Cadre fiscal

La réduction d'impôt est égale à 11% du prix d'acquisition hors taxe ou du prix de revient étalée sur 9 ans, limitée à 300.000 € HT d'investissement par an (frais de notaire inclus). Pour les logements faisant l'objet de travaux de réhabilitation, l'assiette est calculée en tenant compte du prix d'acquisition, majoré du montant des travaux. Cette réduction d'impôt est soumise au plafonnement global annuel des niches fiscales de 10.000 €. Si la réduction d'impôt excède l'impôt dû au titre de l'année d'imposition, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes dans la limite de 6 ans à condition que le logement soit encore en location l'année de l'utilisation du report de réserve.

L'acquéreur récupère la TVA sur l'achat immobilier, soit 20% sur le prix du bien immobilier, à condition que l'exploitant de la résidence propose **au minimum trois services** en plus de l'hébergement parmi les quatre suivants : nettoyage régulier des locaux, petit-déjeuner tous les jours, réception, mise à disposition de linge de maison.

Les revenus locatifs générés sont imposés dans la catégorie des **bénéfices industriels et commerciaux (BIC)**. Si les revenus locatifs annuels (en meublé) ne dépassent pas 23.000 € ou qu'ils ne représentent pas 50 % des recettes totales de votre foyer fiscal alors vous bénéficiez du statut de **Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP)**. Ce statut donne droit à l'option fiscale propre au micro-BIC : **un abattement forfaitaire de 50% sur les revenus locatifs**.



Ce dispositif convient pour un investissement de longue durée. Il faut veiller à la solidité financière et l'expérience de l'exploitant ainsi qu'au réalisme des loyers demandés aux usagers. Le rendement locatif de ce type de bien est actuellement autour de 3,5% (loyers hors TVA / prix d'acquisition hors TVA et frais de Notaire). Je travaille avec des promoteurs nationaux et des plateformes immobilières qui donnent accès à un choix très large de biens meublés.