

## LOI CENSI-BOUVARD

### POINTS IMPORTANTS A RESPECTER POUR BENEFICIER DE L'AVANTAGE FISCAL CENSI-BOUVARD :

- ✓ Acquérir un bien immobilier neuf ou en état futur d'achèvement entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016
- ✓ Mettre le bien en location dans les douze mois suivants sa livraison.
- ✓ Le bien doit être loué meublé et par bail commercial à l'exploitant de la résidence pour une durée minimale de neuf ans.
- ✓ Pas de zonage ni de plafond de ressources du locataire et de plafond de loyer en loi Censi-Bouvard
- ✓ possibilité de cumuler les investissements en Loi Censi-Bouvard la même année pour le même foyer fiscal.
- ✓ Le montant maximum retenu par l'administration fiscale pour le calcul de la réduction d'impôts est de 300 000€ HT.
- ✓ L'activité de LMNP Censi-Bouvard (Loueur en Meublé Non Professionnel) ne doit pas être exercée à titre professionnel. Les recettes locatives doivent pas dépasser 23 000 € par an et ne doivent pas représenter plus de 50% des revenus globaux de l'investisseur
- ✓ Les recettes locatives doivent être imposées dans la catégorie des revenus BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux) et non de celle des revenus fonciers.

### POUR RECUPERER LA TVA SUR VOTRE INVESTISSEMENT IL FAUT D'ABORD VERIFIER QUE :

1. 3 services sur 4 sont assurés dans la résidence parmi lesquels :
  - a. le petit déjeuner,
  - b. le nettoyage régulier des locaux,
  - c. la fourniture de linge de maison,
  - d. la réception de la clientèle
2. les loyers perçus soient soumis à la TVA (actuellement au taux de 5,5%)
3. l'investisseur adopte le statut du Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP) et que les loyers perçus soient imposés dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)
4. Pour pouvoir récupérer la TVA ayant grevé le prix de revient du logement, il faudra en faire la demande auprès du centre des impôts. Ainsi, il faudra adresser un courrier indiquant :
  - a. l'acquisition d'un logement donné en location meublée, avec des loyers pouvant être assujettis à la TVA (avec mention de l'adresse de la résidence, des détails du logement, le prix d'acquisition, les informations sur l'exploitant...)
  - b. le choix du paiement de la TVA au régime simplifié
  - c. l'option pour le régime réel simplifié d'imposition en matière de BIC (déclaration des loyers)
  - d. De même, l'inscription au Service des Impôts des Entreprises (SIE) en tant que Loueur en Meublé Non Professionnel est obligatoire. Un numéro de dossier vous sera alors attribué, il sera utilisé ultérieurement pour la déclaration trimestrielle ou annuelle (si inf. à 1 000 € par an) de la TVA collectée sur les loyers.
  - e. S'agissant de la récupération du montant de la TVA, elle intervient généralement dans les 3 à 6 mois qui suivent la mise en exploitation de la résidence
  - f. Ces démarches sont fastidieuses et il est judicieux de les confier à un professionnel (comptable, conseiller en gestion de patrimoine, etc..).