



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 professionnel bénéficient d'une réduction d'impôt étalée sur 9 ans et de la récupération de TVA sur l'acquisition du bien. (engagement 20 ans)

AVANTAGE FISCAL

Description

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

Plafond

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

Plafonnement Global

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

Durée

L'avantage fiscal est étalé sur 9 ans.

Modalités spécifiques à 2018 et 2019

- 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.

PRODUITS

Types d'Immeubles

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

Atout du dispositif

Un statut fiscalement attractif. La pérennité des revenus locatifs.