

# LOCATION MEUBLÉ

## 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.