

# LOUEUR MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL CENSI-BOUVARD

## LES AVANTAGES FISCAUX

Les contribuables domiciliés en France qui acquièrent (signature de l'acte notarié) un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement, ou un logement achevé depuis au moins 15 ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation, ou qui font l'objet de réhabilitation, entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2017, peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu pour certains investissements locatifs réalisés en location meublée.

### LA RÉDUCTION D'IMPÔT :

- ▶ **11 %** sur une durée de **9 ans** à raison de **1.22% par an** (1/9<sup>ème</sup>).
- ▶ Le taux de la réduction d'impôt est appliqué sur le prix de revient du ou des logements hors taxes et hors meubles retenu dans la limite de 300 000 €.
- ▶ Report de l'excédent de réduction d'impôt sur les années suivantes et ce jusqu'à la sixième année inclusivement.
- ▶ L'année de départ de l'avantage fiscal est l'année de la déclaration d'achèvement des travaux ou l'année d'acquisition si elle est postérieure.

### LA RÉCUPÉRATION DE TVA :

- ▶ En outre, l'investisseur peut récupérer la TVA s'il signe un bail commercial avec un exploitant offrant au moins 3 des 4 services suivants : fourniture de linge de maison, nettoyage des logements, accueil, petit-déjeuner.

### LE RÉGIME FISCAL DES BIC :

- ▶ Les revenus issus de la location meublée sont imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux non professionnels.
- ▶ Le résultat fiscal est obtenu en déduisant des recettes l'ensemble des charges liées à l'investissement (charges d'exploitation, intérêts d'emprunt et assurance décès invalidité...).

### LES OBLIGATIONS :

- ▶ Être une personne physique.
- ▶ Ne pas exercer cette activité à titre professionnel.
- ▶ Tenir une comptabilité commerciale et se soumettre à l'ensemble des obligations déclaratives et comptables. (Obligations déléguées à un cabinet d'expertise comptable).
- ▶ Donner en location meublée le ou les logements pendant une durée minimale de 9 ans.
- ▶ Respecter le plafond global de 10 000 €.