

EXPERTISE

Meublé Censi-Bouvard

Investir en Loueur Meublé Non Professionnel en « Censi Bouvard » c'est investir dans un bien immobilier meublé neuf en résidence services : étudiant, senior ou EHPAD en vue de le louer via un bail commercial de 9 ans. L'investissement est réalisé hors taxes. La résidence est gérée par un exploitant commercial. Les loyers sont garantis et définis contractuellement. La réduction d'impôts est de 11% du prix immobilier HT.

DESCRIPTION DU CADRE LÉGAL

La loi ALUR du 26 mars 2014 (complétée par la loi MACRON du 06/08/2015) encadre juridiquement la location meublée : « la location d'un local d'habitation garni de meubles est regardée comme une location meublée lorsque les meubles loués avec le local sont suffisants pour donner à ce dernier un minimum d'habitabilité ».

La réduction d'impôt sur le revenu, dite "LMNP" ou "Censi-Bouvard", s'applique aux contribuables domiciliés en France qui acquièrent du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2018 un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement, un logement achevé depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou qui fait l'objet de travaux de réhabilitation, qu'ils destinent à la location meublée exercée à titre non professionnel en résidences services.

CE QU'IL FAUT COMPRENDRE

Pour bénéficier de ce cadre fiscal, l'investisseur doit acquérir un logement neuf en résidences services.

Il s'agit de l'immobilier dit « géré ». Le contrat de location est associé à une prestation de services para-hôtelière.

L'immobilier géré comprend les résidences exploitées par un professionnel dans quatre secteurs précis :

- les résidences étudiantes,
- les résidences de tourisme et affaires,
- les résidences seniors,
- les EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes).

L'investisseur signe un bail de neuf ans avec l'exploitant.

Un levier intéressant

La location en meublé Censi Bouvard est un levier très intéressant pour se générer des revenus garantis et profiter d'un cadre fiscal avantageux.

(SUITE)

Meublé Censi-Bouvard

Les avantages du levier fiscal

LA TVA EST RÉCUPÉRÉE OU AVANCÉE PAR LE PROMOTEUR

Les résidences de services sont des établissements commerciaux assujettis à la TVA. La TVA de 20 % est donc récupérable par l'acheteur, ce qui réduit d'autant le coût d'acquisition : **vous achetez donc le bien hors taxes.**

UNE RÉDUCTION D'IMPÔT

Vous obtenez une réduction d'impôt de 11 % du prix du bien dans une limite de 300 000 € sur 9 ans. La réduction d'impôt LMNP Bouvard est étalée sur 9 ans de manière linéaire.

De plus, les revenus de la LMNP relèvent des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) : l'investisseur déclare son revenu net en déduisant de ses recettes, l'ensemble de ses charges (intérêts d'emprunt, taxes, travaux, frais de syndic et de gestions,...) + l'amortissement du mobilier.

LES REVENUS SONT GARANTIS ET AUCUNE GESTION LOCATIVE POUR LE PROPRIÉTAIRE

Le propriétaire signe un bail commercial à l'exploitant qui gère la mise en location de son bien. Le propriétaire reçoit tous les mois ou tous les trimestres le loyer prévu par contrat quelque soit le taux d'occupation de son bien.

Conclusion

Le LMNP est un dispositif qui a du sens à plusieurs titres.

En effet, et particulièrement en résidences services, investir en LMNP, c'est :

- Bénéficier d'une réduction d'impôt intéressante
- Ne pas avoir à gérer son bien
- Bénéficier d'une rentabilité intéressante définie contractuellement dans le bail commercial
- Réaliser un investissement immobilier sur lequel la demande locative est en pleine croissance (étudiants, séniors).

Ce dispositif s'adresse à tout épargnant, fiscalement domicilié en France, souhaitant investir pour se constituer un patrimoine, préparer sa retraite, protéger sa famille ou se constituer des compléments de revenus.

Pour réussir son investissement en LMNP, il est essentiel de respecter les fondamentaux de l'immobilier. Il est nécessaire que le bien se situe dans une grande agglomération ou une ville à fort potentiel de développement, mais aussi à proximité de toutes les commodités (transports en commun, commerces, écoles, ...).

Il est également fondamental de choisir consciencieusement l'emplacement du logement en fonction de sa typologie : une résidence étudiante aura du sens si elle se trouve à proximité du campus et des écoles par exemple.

Dans tous les cas, nous ne vous proposons que des biens répondant à ces critères.