# GUIDE L'INVESTISSEMENT L'INVESTISSEMENT



#### LOUEUR MEUBLÉ

# **BOUVARD-CENSI**

#### LES AMBITIONS DE LA LOI

L'objectif principal de ce dispositif est le développement d'infrastructures jugées "d'utilité publique". Les biens éligibles sont les suivants :

- Résidences services pour étudiants
- Résidences de tourisme classées
- Résidences avec services pour personnes âgées ou handicapées ayant obtenu l'agrément « qualité » visé par l'article L.7232-1 du code de travail
- Etablissements délivrant des soins de longue durée, mentionnés au dixième alinéa du 3°de l'article L6143-5 du code de la santé publique, et comportant un hébergement, à des personnes n'ayant pas leur autonomie de vie dont l'état nécessite une surveillance médicale constante et des traitements d'entretien
- Etablissement social ou médico-social qui accueille des personnes âgées (code de l'action sociale et des familles, art. L. 312-1, 1-6°) ou adultes handicapés (code de l'action sociale et des familles, art. L. 312-1, 1-7°)
- Ensemble de logements géré par un groupement de coopération social ou médico-social et affecté à l'accueil familial salarié de personnes âgées ou handicapées

## POURQUOI INVESTIR EN BOUVARD-CENSI?

- 11% de réduction d'impôt, applicable dans la limite de 300 000€ d'acquisition (1 ou plusieurs logements) sur une période de 9 ans (plafond de réduction : 33 000€)
- Loyers versés par bail commercial
- Récupération de la TVA (20%) sur votre acquisition
- Possibilité de reporter le solde de la réduction d'impôts pendant les 6 années suivantes en cas de réduction d'impôt supérieure à l'impôt de l'année
- À la revente, avantage fiscal pour le nouvel acquéreur du statut en loueur meublé (amortissement du bien à la valeur de revente)

#### LES CLÉS D'UN INVESTISSEMENT RÉUSSI

Pour réussir votre investissement locatif, il y a plusieurs facteurs à prendre en compte.

- Définir vos objectifs
- · Choisir son bien
- Choisir son emplacement
- Préparer son montage financier
- Calculez la rentabilité locative
- Obtenir son financement
- Faire gérer son bien

#### LES CONDITIONS À RESPECTER

- Acquérir un bien immobilier neuf (ou ancien de plus de 15 ans avec réalisation de travaux ramenant le bien et la résidence dont il dépend à prestation équivalente au bien neuf) jusqu'au 31 décembre 2016
- Le bien doit être mis en location dans les 12 mois suivant sa livraison
- L'engagement de location minimum est de 9 ans
- Pendant ces 9 ans, aucun démembrement possible
- Possibilité de cumuler les investissements la même année pour le même foyer fiscal
- Le montant maximum retenu pour le calcul de la réduction d'impôt est de 300 000€ HT
- Le bien doit être loué par bail commercial
- Les recettes locatives ne doivent pas dépasser 23 000 € par an et ne doivent pas représenter plus de 50% des revenus totaux de l'investisseur

Des améliorations par rapport à la loi précédente (Loi Scellier)

- Pas de plafond de loyers
- Pas de plafond de ressources des locataires
- Pas de zonage particulier
- Possibilité d'acquérir plusieurs logements par an (<300 000€)

## COMMENT OBTENIR VOTRE FINANCEMENT?

Le succès de votre demande dépend de votre capacité d'épargne et de la solidité de votre projet.

L'investissement locatif se finance, en grande partie, grâce aux revenus locatifs perçus. Une capacité d'apport faible ne doit donc pas être un frein pour votre financement. En fonction de votre projet, il peut même être pertinent de le faire financer à 100% afin d'optimiser la fiscalité des revenus locatifs, possibilité de déduire les intérêts d'emprunt.

L'accès au crédit est plus restrictif et nécessite en général un apport personnel. Il est nécessaire de présenter un projet concret et solide. Les organismes de prêt vérifieront votre capacité d'épargne (effort d'épargne mensuel réalisable) au travers de documents justificatifs **SIMULATION** 

# **INVESTISSEMENT LMNP**

#### FINANCEMENT SUR LES 9 PREMIÈRES ANNÉES

VOUS FINANCEZ • Remboursement mensuel	-578€
VOUS BÉNÉFICIEZ DE • Loyer moyen mensuel (net de charges et de Taxe Foncière) • Réduction d'impôts mensuelle	+433€
EFFORT D'ÉPARGNE MOYEN MENSUEL:	=145 € <sup>(1)</sup>

#### **EXEMPLE D'ACQUISITION**

Prix ttc de votre appartement 120 000 € Frais d'acquisition (acte + garantie de prêt) 6 000 € Récupération de la TVA (20%) 20 000 € Montant total de l'investissement 106 000 € Apport personnel 6 500 €

- Récupération de la TVA sur le montant de l'acquisition
- 11% de réduction d'impôts sur 9 ans (2)
- Economie, reportable pendant 6 ans (3)

Incitations fiscales réalisées sous condition du respect d'engagement de location et de détention du bien prévu par l'article 199 sexvicies du CGI.

(1) Exemple d'acquisition générique d'un montant de 120 000 € TTC (mobilier inclus) dans le cadre fiscal BOUVARD CENSI 2016; Faculté de récupérer la TVA (taux de 20%) sur le prix d'achat, soit un montant d'investissement total de 106 000 € après provision sur frais d'acquisition de 6 000 € et sur la base d'un achat HT de 100 000 €; Hypothèse d'apport personnel de 6 500 intérêts intercalaires) ; Effort moyen d'épargne mensuel de 145 € ; Loyer annuel initial prévu par bail commercial d'un montant 3 860 € HT, indexé sur l'indice de référence (hypothèse d'indexation 1% par an), soit un loyer mensuel moyen de 332 € ; Charges mensuelles moyennes de 16 € (hors taxe foncière) ; Réduction d'impôts régime LMNP Bouvard-Censi 2016 de 11% sur

le prix de revient de l'opération (11 033 € sur 9 ans), soit en moyenne 102 €/mois sur les 9 premières années ; (2) Pour l'acquisition en 2016 d'un bien immobilier neuf destiné à la location pendant 9 ans, en résidence pour étudiants, de tourisme classée ou EHPAD

(3) En cas de réduction d'impôts supérieure à l'impôt de l'année, report sur les 6 années suivantes



# GUIDE DE L'INVESTISSEMENT L'INVESTISSEMENT