



INVESTISSEMENT EN MEUBLÉ CENSI-BOUVARD

LOCATION EN MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL (LMNP) EN RÉSIDENCES DE SERVICES*

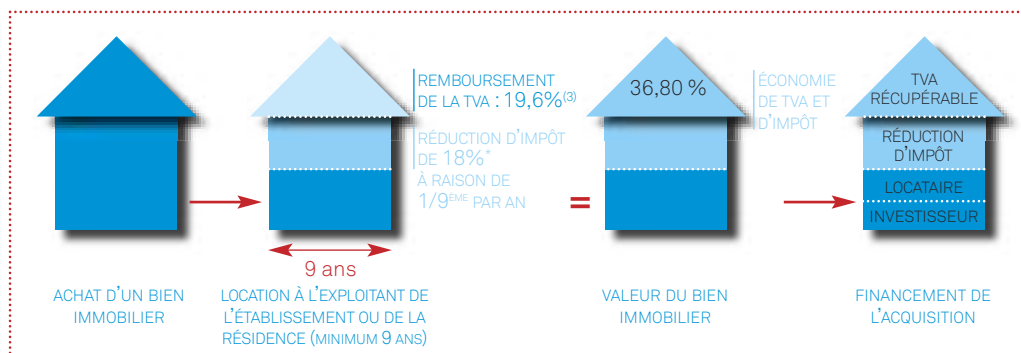


VOUS SOUHAITEZ

- Vous constituer un patrimoine en utilisant l'effet de levier du crédit.
- Réduire le montant de vos impôts de 18 %⁽¹⁾ calculé sur le prix de revient des logements retenu pour sa fraction inférieure à 300 000 euros.
- Protéger votre famille grâce à l'assurance décès du crédit.
- Diversifier votre patrimoine en investissant dans des résidences de services⁽²⁾.

PRINCIPE ET CONDITIONS POUR LE PROPRIÉTAIRE

- Investir entre le 01/01/2011 et le 31/12/2012⁽¹⁾ dans un logement neuf en l'état futur d'achèvement (VEFA) ou de plus de 15 ans réhabilité, situé dans une résidence de services⁽²⁾.
- Le louer meublé pendant au moins 9 ans à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence.
- Le logement doit être acquis en pleine propriété.
- Pas de déductibilité fiscale de l'amortissement correspondant au prix de revient des immeubles retenu pour le calcul de la réduction d'impôt.
- Possibilité d'amortir le mobilier et le montant du prix de revient supérieur à 300 000 euros qui n'a pas bénéficié de la réduction.



* Selon les conditions de la loi de finances rectificative pour 2009 n°2009-431 du 20 avril 2009 et loi de finances pour 2011 n°2010-1657 du 29/12/10.

(1) 18 % pour les acquisitions entre le 01/01/11 et le 31/12/12 ou 20 % sous conditions

(si un contrat de réservation a été signé et enregistré avant le 31/12/10 et que la signature de l'acte authentique intervient au plus tard le 31/03/11).

(2) Résidence avec services pour étudiants ; résidence de tourisme classée ; établissement mentionné au 2° de l'article L. 6111-2 du Code de la santé publique, établissement mentionné aux 6° ou 7° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, résidence avec services pour personnes âgées ou handicapées ayant obtenu l'agrément « qualité » visé à l'article L.7232-3 du code du travail ou l'ensemble de logements affectés à l'accueil familial salarié de personnes âgées ou handicapées, prévu par les articles L. 444-1 à L. 444-9 du même code géré par un groupement de coopération sociale ou médico-sociale.

(3) Récupération de la TVA (19,6 % actuellement). La TVA est définitivement acquise après 20 ans d'exploitation.

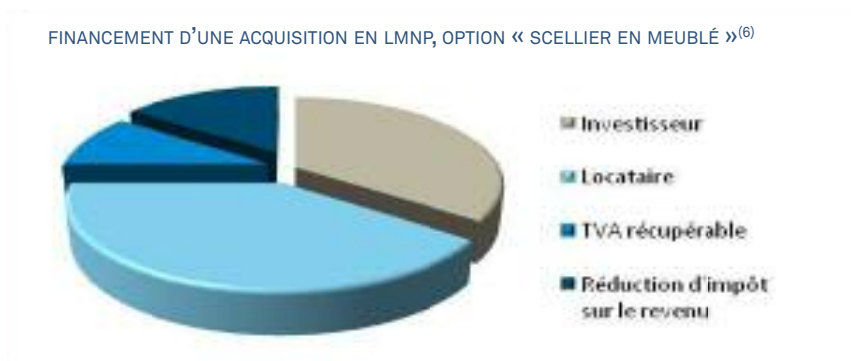
Amendement Censi Bouvard : article 199 sexvicies du CGI - Instruction du 29 décembre 2009, BOI 5B-2-10.

Document non contractuel - Réserve aux professionnels et non destiné à être distribué au public - Janvier 2011

- La réduction d'impôt est :
 - répartie à raison d'1/9 par an sur 9 ans,
 - reportable en cas d'insuffisance d'impôt sur le revenu sur les 6 années suivantes.

AVANTAGES

- Réduction d'impôt de 18 %⁽⁴⁾ du prix de revient (frais d'acquisition inclus) dans la limite de 300 000 euros investis par an pour les acquisitions réalisées en 2011 et 2012⁽⁵⁾.
- Possibilité d'acquérir plusieurs logements dans la limite de 300 000 euros par an.
- La réduction d'impôt est répartie sur 9 ans par parts égales.
- Réduction calculée sur :
 - prix d'acquisition du logement + frais d'acquisition, hors mobilier,
 - OU prix d'acquisition du logement + frais d'acquisition + travaux de reconstruction et d'agrandissement,
 - OU prix d'acquisition du terrain + frais d'acquisition + prix de la construction.
- Déduction des intérêts d'emprunt des recettes perçues.
- Vos loyers et vos réductions d'impôts financent en grande partie votre acquisition.
- Avantage du bail commercial⁽⁶⁾ :
 - loyers garantis sur le long terme et indexés,
 - pas de souci de gestion.
- Remboursement de la TVA (taux actuel : 19,6 %) sous conditions⁽⁷⁾.
- Pas de plafonnement des loyers qui sont versés.
- Pas de contrainte de zonage (pour le choix des communes).



(4) 18 % pour les acquisitions entre le 01/01/11 et le 31/12/12 ou 20 % sous condition (si un contrat de réservation a été signé et enregistré avant le 31/12/10 et que la signature de l'acte authentique intervient au plus tard le 31/03/11).

(5) Signature de l'acte faisant foi.

(6) Suivant les conditions du bail et dans la limite de la solvabilité du preneur du bail (gestionnaire).

(7) Répartition théorique et approximative, donnée à titre indicatif, dans le cadre d'une acquisition en LMNP option « Scellier en Meublé ».

(8) Voir conditions auprès de votre Conseil comptable et fiscal.