

2.2 INVESTISSEMENT LOCATIF, RÉSIDENCES MEUBLÉES : RÉDUCTION D'IMPÔT « CENSI-BOUVARD »

❖ Un dispositif applicable jusqu'au 31 décembre 2021.

❖ Pour un investissement locatif dans des résidences meublées relevant de certaines structures d'hébergement.

❖ Le ménage bénéficie d'une réduction d'impôt de 11% sur l'acquisition d'un logement neuf ou d'un logement achevé depuis plus de 15 ans réhabilité ou à réhabiliter.

Qui est concerné ?

Les personnes physiques qui louent en meublé à titre non professionnel. Les revenus doivent être imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) pendant toute la durée de l'engagement de location.

Pour quels investissements ?

Acquisition de logements neufs, en l'état futur d'achèvement ou achevés depuis au moins quinze ans faisant ou ayant fait l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation jusqu'au 31 décembre 2021.

Les logements doivent relever de certaines structures d'hébergement :

- établissement social ou médico-social accueillant des personnes âgées ou des adultes handicapés ;
- établissement délivrant des soins de longue durée ;
- résidence avec services pour personnes âgées ou handicapées ayant obtenu l'agrément « qualité¹ » ou l'autorisation² pour son service d'aide et d'accompagnement à domicile ;
- résidence avec services pour étudiants ;
- 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.

Quelles sont les conditions ?

Le propriétaire s'engage à louer le logement meublé pendant une durée minimale de neuf ans à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence.

De quel avantage bénéficie le ménage ?

Il bénéficie d'une **réduction d'impôt de 11%** calculée **sur le prix de revient des logements**, c'est-à-dire le prix d'acquisition majoré des frais (honoraires du notaire, droits de timbre, taxe de publicité foncière...).

Pour les logements achevés depuis au moins 15 ans, le prix de revient est majoré du prix des travaux de réhabilitation³.

Le **montant des investissements** est retenu dans une **limite globale de 300 000 € au titre d'une même année d'imposition**, quel que soit le nombre de logements acquis.

Au-delà de 300 000 €, le prix de revient peut faire l'objet d'un amortissement déductible des BIC non professionnels.

1. Article L. 7232-1 du Code du travail.

2. Article L 313-1 du Code de l'action sociale et des familles.

3. Le vendeur ou l'acquéreur du logement doivent faire établir par un contrôleur technique ou un technicien de la construction qualifié un état descriptif du logement avant et après la réalisation des travaux, ainsi qu'une attestation mentionnant le respect de l'ensemble des performances techniques et l'obtention de l'une d'entre elles grâce aux travaux de réhabilitation.