

---

# Dispositif fiscal Censi Bouvard

Publié le 23/07/2020



*Le dispositif CENSI-BOUVARD ouvre droit à un avantage fiscal sous forme de réduction d'impôt pour certains investissements locatifs. Cette réduction d'impôt sur le revenu est accordée aux contribuables domiciliés en France qui acquièrent du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2021 un logement neuf, en VEFA ou réhabilité, qu'ils destinent à la location meublée exercée à titre non professionnel (art. 199 sexvicies du Code général des impôts).*

Le dispositif CENSI-BOUVARD ouvre droit à un avantage fiscal sous forme de réduction d'impôt pour certains investissements locatifs. Cette réduction d'impôt sur le revenu est accordée aux contribuables domiciliés en France qui acquièrent du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2021 un logement neuf, en VEFA ou réhabilité, qu'ils destinent à la location meublée exercée à titre non professionnel (**art. 199 sexvicies du Code général des impôts**).

## Quels types de biens sont concernés ?

Un logement neuf ou un logement en l'état futur d'achèvement (VEFA) **ou** un logement achevé depuis au moins quinze ans ayant fait ou faisant l'objet d'une réhabilitation **ou** d'une rénovation qui permettent de donner au logement l'ensemble des performances techniques mentionnées au **II de l'article 2 quindecies B de l'annexe III, et fixées par l'article 4 de l'arrêté du 19 décembre 2003**).

## Dans quelles structures ces logements doivent-ils être situés ?

Le logement acheté doit être situé dans une résidence avec services pour personnes âgées, personnes handicapées ou étudiants, dans certains établissements délivrant des soins de longue durée et 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... (pour consulter la liste des différents types de structures : **art. 199 sexvicies du Code général des impôts**).

## Engagement de louer en meublé pendant neuf ans

Le propriétaire doit s'engager à louer le logement de manière effective et continue pendant au moins neuf ans à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence.

## Qui peut en bénéficier ?

---

Les personnes physiques fiscalement domiciliées en France (sont donc exclues les sociétés)

L'activité de location meublée doit être exercée à titre **non professionnel**.

L'activité de location est exercée à titre non professionnel si au moins l'une des conditions suivantes est remplie : - les recettes annuelles tirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer sont inférieures à 23 000 € - ces recettes sont inférieures au montant total des autres revenus d'activité du foyer fiscal (salaires, autres BIC ...). **Pour plus d'informations sur le statut de loueur non professionnel.**

Les revenus doivent être imposés dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux en tant que produits de location meublée

## **Montant de la réduction d'impôt sur les revenus**

Le taux de la réduction d'impôt sur les revenus est de **11 %** pour les logements acquis à compter de 2012. La réduction est calculée sur le **prix de revient hors taxes** (prix d'acquisition auquel on ajoute les frais d'acquisition : honoraires du notaire, TVA éventuelle, taxe de publicité foncière etc.).

Le **montant maximal** des investissements pris en compte est de **300.000 euros par contribuable par an**.

## **Que se passe-t-il si le bien est vendu ou cesse d'être loué avant l'écoulement des 9 ans ?**

La réduction d'impôt peut faire l'objet d'une reprise, c'est-à-dire qu'elle devra être remboursée aux impôts.

**Bon à savoir :** en cas d'invalidité, de licenciement ou de décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à imposition commune, la réduction d'impôt n'est pas reprise.

## **La récupération de la TVA est-elle possible ?**

Le dispositif Censi-Bouvard 2020 permet au contribuable de récupérer la TVA, soit 20%, payée lors de sur l'acquisition sous certaines conditions et notamment que l'exploitant de la résidence propose en plus de l'hébergement au moins trois services parmi lesquels le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception de la clientèle.

## **En cas de vente, faut-il reverser la TVA ?**

Si la revente intervient après 20 ans de détention, aucun rappel de TVA ne peut être exercé par l'administration fiscale sur celle-ci.

A l'inverse, si la revente intervient avant 20 ans de détention, la TVA initialement récupérée doit en principe être remboursée au prorata temporis des années qui restent pour atteindre le seuil des 20 ans.

**Exception :** la TVA peut être conservée par le vendeur, si et seulement si l'acheteur et le vendeur

---

sont assujettis à la TVA, c'est-à-dire, si les loyers perçus y sont soumis, et si l'acquéreur reprend le bail actuel dans les mêmes conditions **(257 bis du Code Général des Impôts)**.

Si vous souhaitez plus de détail sur le dispositif Censi Bouvard, **voir l'article sur le dispositif Censi- Bouvard**