



CABINET ROSTAING

LES EXPERTS-COMPTABLES VOUS INFORMENT
Février 2018



RÉDUCTION D'IMPÔT EN FAVEUR DES LOUEURS EN MEUBLÉ NON PROFESSIONNELS : LE CENSI-BOUVARD

Une réduction d'impôt répartie sur 9 ans est accordée aux personnes physiques loueurs en meublé non professionnels qui acquièrent ou réhabilitent des logements au sein de certaines structures en vue de les donner en location meublée.

■ QUI EST CONCERNÉ PAR LA RÉDUCTION ET POUR QUELS INVESTISSEMENTS ?

Le dispositif s'adresse aux personnes physiques qui investissent directement jusqu'au 31 décembre 2018 dans un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement, un logement achevé depuis au moins 15 ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou qui fait l'objet de travaux de réhabilitation, et qu'ils destinent à la location meublée exercée à titre non professionnel.

La réduction d'impôt est réservée aux personnes physiques et ne s'applique pas aux investissements réalisés par une société.

■ QUELLES STRUCTURES ?

Les logements acquis doivent faire partie d'une des cinq structures suivantes :

- établissement social ou médico-social accueillant des personnes âgées ou des adultes handicapés ;
- résidence avec services pour personnes âgées ou handicapées ayant reçu l'agrément qualité ;
- 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 ;
- établissement de santé dispensant des soins de longue durée ;
- résidence avec services pour étudiants.

Les investissements effectués à compter du 1^{er} janvier 2017 dans les logements situés dans des résidences de tourisme classées, sont désormais exclus du champ d'application de la réduction d'impôt (les acquisitions réalisées jusqu'au 31 décembre 2016, ou, sous conditions, jusqu'au 31 mars 2017, demeurent éligibles à la réduction d'impôt).

■ QUELLES CONDITIONS ?

Le propriétaire doit s'engager à louer le bien pendant au moins 9 ans à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence. La location doit prendre effet dans le mois qui suit, selon les cas, la date d'acquisition ou la date d'achèvement de l'immeuble ou des travaux.

■ QUEL AVANTAGE FISCAL ?

Les investissements éligibles ouvrent droit à une réduction d'impôt sur le revenu calculée sur le prix de revient du bien retenu dans la limite de 300 000 € par an, quel que soit le nombre d'immeubles concernés.

Le taux de la réduction d'impôt est de 11 %.

La réduction d'impôt est répartie, par neuvième, sur 9 ans et s'impute sur l'impôt sur le revenu de l'intéressé. Au cas où la réduction excède l'impôt au titre d'une année, la part excédentaire de la réduction s'impute sur l'impôt dû au titre des années suivantes jusqu'à la 6^e année incluse.

Il est tenu compte de la fraction de réduction d'impôt imputée chaque année dans le calcul du plafonnement global des avantages fiscaux.

■ QUELLES OBLIGATIONS DÉCLARATIVES ?

Pour bénéficier de l'avantage fiscal, vous devez remplir la déclaration n° 2042 C. Les rubriques à remplir dépendent de l'année de l'investissement.

Il ne faut pas omettre de remplir les rubriques consacrées :

- aux reports afférents aux investissements des années antérieures ;
- au report du solde de la réduction d'impôt non encore imputée.

Par ailleurs, certains documents justificatifs doivent être joints à la déclaration de revenus.

Si cette disposition vous concerne, contactez dès aujourd'hui votre expert-comptable pour un diagnostic personnalisé !