

**LOI CENSI BOUVARD**



# GUIDE PRATIQUE LOI CENSI-BOUVARD

Transformez vos impôts en patrimoine



# LE GUIDE DE LA LOI CENSI BOUVARD

Loi-censibouvard.fr vous offre un guide complet et illustré sur la loi fiscale Censi Bouvard.

Il vous permettra de **comprendre les conditions de la loi** : nos experts vous apporteront de nombreux conseils qu'ils illustreront par des cas pratiques pour une compréhension claire et synthétique du dispositif Censi Bouvard.

Pas à pas découvrez **comment réussir votre investissement** Censi Bouvard dans une résidence de services gérée.

Nous vous aidons à choisir votre résidence en **fonction de vos objectifs**. Comprenez les étapes de votre investissement : de la décision d'investir aux gains financiers concrets...

Le guide Loi Censi Bouvard vous accompagne dans votre projet d'investissement.

Comprenez les enjeux et les avantages d'un investissement en Censi Bouvard **grâce à l'aide de nos experts**.

L'équipe loi-censibouvard.fr



# LA LOI CENSI BOUVARD EN QUELQUES CHIFFRES

11%  
de

RÉDUCTION D'IMPÔT

33 000 €

D'ÉCONOMIES  
SUR



20%  
de

MONTANT (HT)  
DE VOTRE BIEN

REMBOURSÉ



AVEC LA  
RÉCUPÉRATION  
DE LA TVA



100%  
de

VOS LOYERS

 GARANTIS

PENDANT

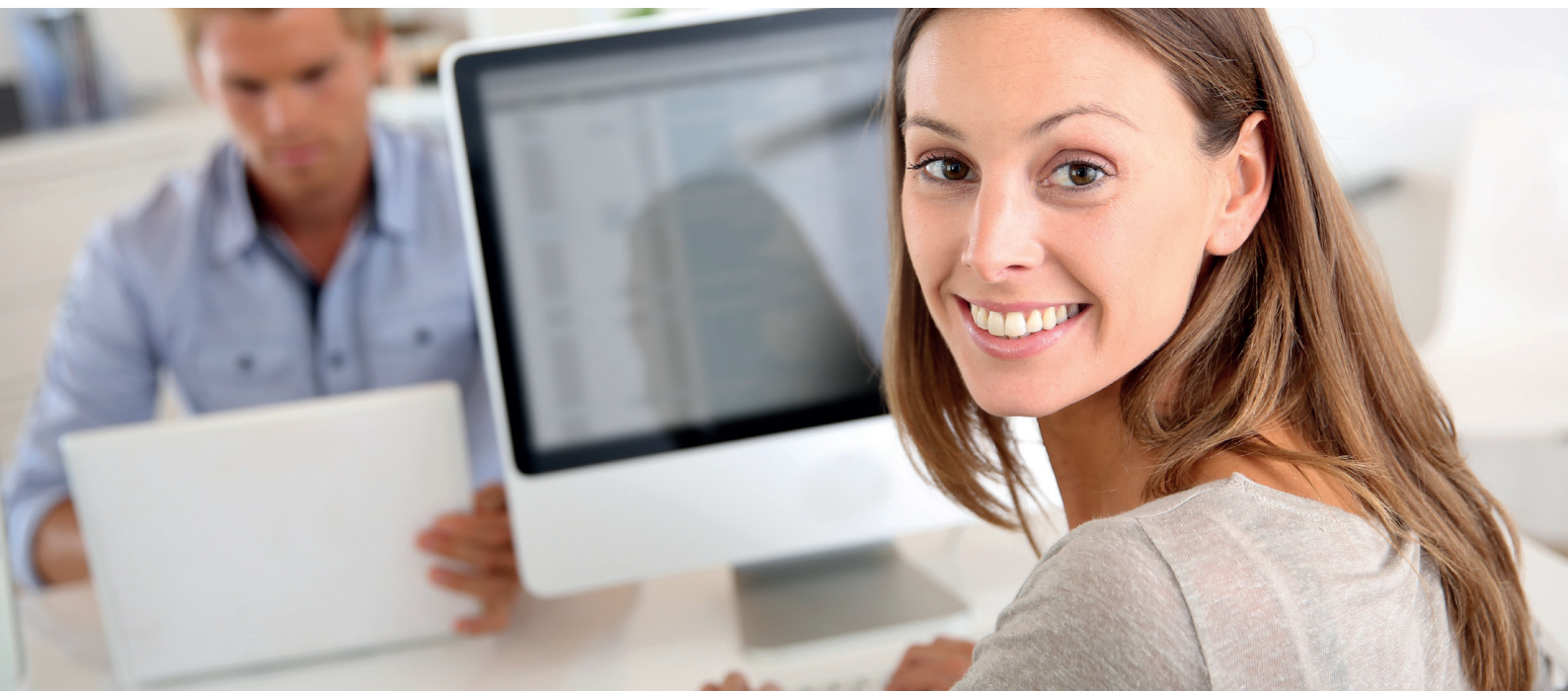


# SOMMAIRE

---

<b>POURQUOI INVESTIR EN CENSI BOUVARD ?</b> .....	1
<b>1. LA LOI CENSI BOUVARD</b> .....	2
1-1 Les grands principes de la loi .....	2
1-2 Les avantages de la loi .....	3
a- Réduction d'impôt et remboursement de la TVA .....	3
b- Préparez votre retraite .....	3
c- Se constituer un patrimoine .....	3
d- Protéger ses proches .....	3
1-3 Exemple d'un investissement .....	4
1-4 Les conditions de la loi .....	5
a- Les conditions d'achat .....	5
Le logement .....	5
Les résidences .....	6
b- Les conditions de location .....	7
Les conditions à respecter .....	7
Les conditions particulières .....	7
Le statut de LMNP .....	8
c- Les conditions particulières .....	8
Les conditions particulières de location .....	8
Les conditions fiscales particulières .....	8
d- Les principaux modes d'acquisition .....	8
Investisseur particulier .....	8
Investir en SCPI ? .....	9
Investir en indivision .....	9
e- Récupérer la TVA .....	9
Les conditions .....	9
Les démarches .....	10
1-4 L'infographie .....	11
<b>2. ALLER PLUS LOIN DANS VOTRE PROJET</b> .....	12
2-1 Faites-vous conseiller.....	12
2-2 Réalisez votre simulation .....	13

# POURQUOI INVESTIR EN CENSI BOUVARD ?



Pour pouvoir faire appel aux fonds d'investissement des particuliers, des politiques incitatives sont mises en place pour pallier les manques de certains secteurs. Dans le cadre spécifique du secteur immobilier, la loi Censi Bouvard (**par l'offre d'une réduction d'impôt de 11%**) veut soutenir la levée de fonds d'investissement dédiés aux résidences de services (telles que les résidences étudiantes, de tourisme ou encore d'affaires).

Pour augmenter l'offre de logements neufs, destinés à la location meublée, dans des résidences de services, **la loi Censi Bouvard ne se limite pas à vous faire bénéficier d'une réduction d'impôt, elle vous permet aussi de récupérer la TVA de votre investissement.**

Véritable solution de retraite, le dispositif Censi Bouvard vous permet de vous assurer une rente constante **sans vous inquiéter du taux de remplissage ou des locataires puisqu'un tel bien est entièrement administré par le gestionnaire de la résidence qui vous rétribue mensuellement.**

Produit classique d'investissement, le locatif permet d'obtenir un taux de rendement supérieur à celui proposé par les produits bancaires traditionnels, sans compter l'avantage fiscal.

Le contexte actuel connaît une offre locative qui augmente, ce qui a pour effet de diminuer les prix de vente, les prix à l'achat sont donc plus faibles. En plus de cela, l'année 2019 commence avec des taux de crédits immobiliers exceptionnellement bas : on note des possibilités d'emprunter à 3 % sur 10 ans et 3,2 % sur 20 ans, soit un point plus bas qu'en 2018. Vous pouvez ajouter à cela le vieillissement de la population et la mobilité des étudiants qui font des résidences de services un secteur en pleine expansion.

La conclusion ne laisse pas de doute : le marché offre toutes les meilleures conditions pour investir dans le secteur immobilier avec une rentabilité accrue par le dispositif Censi Bouvard.

**C'EST LE MOMENT D'INVESTIR !**

# 1. LA LOI CENSI BOUVARD

---

## 1.1. Les grands principes de la loi

La loi Censi Bouvard est une loi fiscale dédiée à **l'investissement locatif meublé au coeur des résidences de services neuves**. Elle concerne tous les contribuables français souhaitant investir dans un logement meublé neuf au coeur d'une résidence de services telle qu'une résidence de tourisme, d'affaires ou d'étudiants ... À travers cet investissement, **réduisez votre impôt sur le revenu de 11% du montant de l'investissement** (hors taxes et hors meubles) sur une durée de 9 ans, reportable sur 6 ans. Avec une limite d'investissement plafonnée à 300 000 € vous pouvez économiser **jusqu'à 33 000 €** et ajouter à cette somme le remboursement de la TVA de votre bien !

### LES GRANDS POINTS À RETENIR DE LA LOI CENSI BOUVARD :



UNE RÉDUCTION D'IMPÔT DE 11% DU MONTANT DE VOTRE INVESTISSEMENT !

JUSQU'À 33 000 € D'ÉCONOMIES SUR 9 ANS !

VOTRE ÉCONOMIE D'IMPÔT EST REPORTABLE JUSQU'À 6 ANS !

LA POSSIBILITÉ DE RÉCUPÉRER LA TVA DU BIEN !

UN INVESTISSEMENT QUI SUIT VOS OBJECTIFS !

Retrouvez la loi, détaillée par nos experts, sur le site [loi-censibouvard.fr](http://loi-censibouvard.fr)





## 1.2. Les avantages de la loi

### a- Réduction d'impôt et remboursement de la TVA

11%, c'est le taux de réduction d'impôt offert par le dispositif Censi Bouvard pour vous inciter à investir au coeur d'une résidence de services. L'opération est répartie sur 9 ans de manière linéaire, et contrairement à d'autres dispositifs fiscaux, la loi Censi Bouvard vous permet de reporter votre réduction jusqu'à 6 ans. En effet, si vos impôts sont inférieurs à la somme perçue à travers cette loi, vous pouvez reporter une partie de la somme (ou sa totalité).

À travers votre impôt, vous récupérez 11% du montant de votre bien (hors taxes et meubles) en plus de la possibilité de récupérer la TVA de 20%.

### b- Préparez votre retraite

L'investissement en loi Censi Bouvard est le plus conseillé pour préparer votre retraite. Le fait que le bien soit géré par un gestionnaire vous garantit une rente mensuelle sur toute la durée de votre contrat, le bail étant généralement de 9 ou 12 ans.

Votre investissement sera amorti une fois la retraite arrivée et vous permettra de générer une rentrée d'argent supplémentaire à votre pension de retraite.

### c- Se constituer un patrimoine

La loi Censi Bouvard vous permet de devenir propriétaire et ce sans apport. En effet, votre bien est financé par :

- > les loyers perçus
- > l'avantage fiscal
- > un effort d'épargne à hauteur de vos capacités

Le dispositif Censi Bouvard rend plus facile la possibilité d'investir et de se constituer un patrimoine. Ce dernier vous assurant une rente à travers les loyers perçus.

### d- Protéger ses proches

Le financement de votre bien se fait grâce à un prêt immobilier avec lequel vous pouvez souscrire à une assurance de décès et d'invalidité. En cas d'accident de la vie, vos proches n'hériteront d'aucune dette mais de votre bien, financé par l'assurance, et de la rente mensuelle qui l'accompagne (les loyers).

## 1.3. Exemple d'un investissement Censi Bouvard

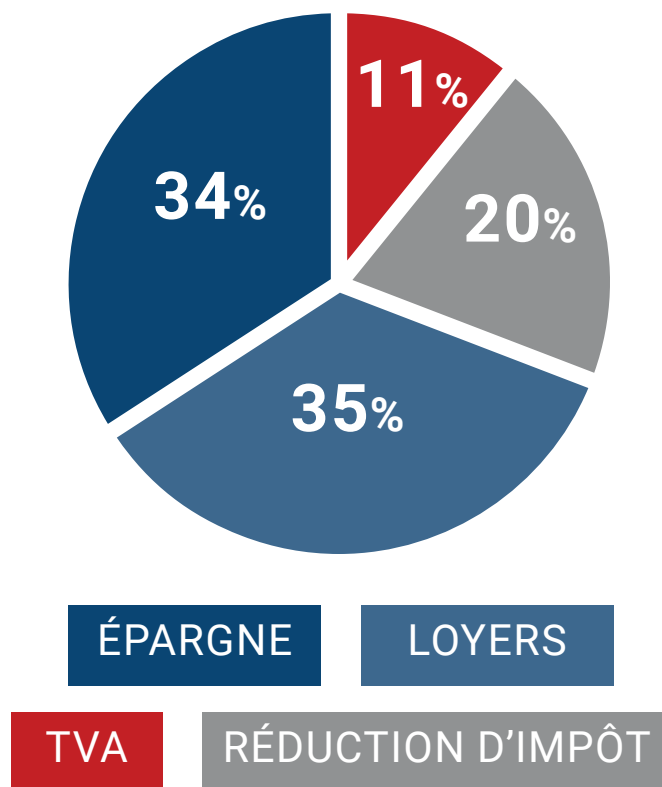
Pour un investissement de **100 000 €**



- > Vous payez **83 333 €** (grâce à l'avantage TVA)
- > Votre réduction d'impôt s'élève à **9 166 €**
- > Les rentes mensuelles perçues à travers les loyers représentent la somme de **40 500 € sur 9 ans**



Votre bien vous coûte, en conclusion, **33 667 €**  
**66%** de votre bien est payé par la réduction d'impôt, la TVA et le locataire.





## 1.4. Les conditions de la loi

### a- Les conditions d'achat

#### LE LOGEMENT

Pour bénéficier de la réduction d'impôt Censi Bouvard, le logement doit répondre à l'une des définitions suivantes :

- > être neuf
- > être vendu en l'état futur d'achèvement (VEFA)
- > avoir fait l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation si le logement a été bâti il y a au moins quinze ans.

Dans tous les cas :

- > le logement doit être loué MEUBLÉ
- > le logement doit être dédié à l'habitation
- > le logement doit faire partie d'une résidence de services (la liste des résidences est à retrouver dans l'encart ci-dessous)
- > le logement doit respecter les normes thermiques et les performances énergétiques en vigueur.



**BON À SAVOIR :** Focus sur la vente en état futur d'achèvement : l'acquisition du logement doit intervenir entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2021. Aucune condition de délai d'achèvement n'est exigée, aussi si la rénovation du logement est terminée après le 31 décembre 2021, l'investisseur pourra tout de même bénéficier de la réduction d'impôt.



**UN LARGE CHOIX :**  
7 TYPES DE RÉSIDENCES  
ÉLIGIBLE

## LES RÉSIDENCES

Les logements de services concernés sont définis comme étant l'une des structures suivantes :

- > un établissement social ou médico-social qui accueille des personnes âgées
- > un établissement social ou médico-social qui accueille des personnes adultes handicapées
- > un établissement délivrant des soins de longue durée 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
- > une résidence avec services pour personnes âgées ou handicapées ayant obtenu l'agrément "qualité"
- > un ensemble de logements gérés par un groupement de coopération social ou médicosocial et affecté à l'accueil familial salarié de personnes âgées ou handicapées
- > résidence avec services pour étudiants
- > résidence de tourisme classée. Cependant, les acquisitions de logements situés dans une résidence de tourisme classée, réalisées à compter du 1er janvier 2017, ne sont plus éligibles à la réduction d'impôt.



## b- Les conditions de location

### LES CONDITIONS GÉNÉRALES

Le bail vous lie au gestionnaire, c'est lui qui prend en charge le fait de trouver des locataires. En signant un bail de 9 ans (durée obligatoire de location prévue par la loi Censi Bouvard), vous n'avez plus de soucis à vous faire concernant votre logement. De plus, le loyer est assuré par le gestionnaire et ce mensuellement.

Rappel : la location est obligatoire pour une durée minimale de 9 années.



#### BON À SAVOIR :

- > Pas de plafond de loyers !
- > Pas de plafond de ressources pour les locataires !

### LES CONDITIONS À RESPECTER

Les conditions à respecter concernant la location d'un bien en loi Censi Bouvard sont les suivantes :

- > le logement est en bon état pour de la location
- > le logement ne doit pas être cédé avant l'expiration de l'engagement de location
- > le logement ne doit pas être mis à disposition d'un occupant à titre précaire ou à titre gratuit
- > le propriétaire ne doit pas l'utiliser pour lui-même ou pour un membre de sa famille (excepté pour la période des vacances définie dans le cadre du bail avec le gestionnaire pour les résidences de tourisme)

### LES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- > En cas de changement de l'exploitant de la résidence, une période de vacance d'un mois peut être admise
- > La location du logement ne doit pas être exercée dans le cadre d'une activité professionnelle
- > Les revenus tirés d'une location meublée non professionnelle sont imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC)

## LE STATUT DE LMNP

Investir en loi Censi Bouvard ne peut être exercé dans le cadre d'une activité professionnelle. La location se fait sous le statut de LMNP (Loueur de Meublé Non Professionnel).

**Les conditions du statut LMNP sont de ne pas remplir celles d'un loueur professionnel pour qui les conditions sont :**

- > d'être inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés
- > de percevoir un montant supérieur à 23 000 € de recettes (loyers et charges locatives) sur l'année
- > de ne pas avoir d'autres revenus professionnels dans son foyer fiscal qui soit plus important que celui de ses recettes perçues



**BON À SAVOIR :** Pour un LMNP, le produit tiré de l'investissement doit être imposé en BIC, dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux.

## c- Les conditions particulières

### LES CONDITIONS PARTICULIÈRES DE LOCATION

- > L'investisseur n'a pas de droit de regard sur les locataires de son bien puisqu'il en délègue l'administration par bail commercial à un gestionnaire pour la durée des 9 ans de location obligatoire
- > En résidence de tourisme, vous avez la possibilité d'occuper (avec les membres de votre famille) votre logement pour une période n'excédant pas 8 semaines

### LES CONDITIONS FISCALES PARTICULIÈRES

- > Les investissements en loi Censi Bouvard sont limités à 300 000 € par foyer fiscal
- > Le plafond des niches fiscales est limité à 10 000 € par an

## d- Les principaux modes d'acquisition

### INVESTISSEUR PARTICULIER

Pour investir en qualité de particulier, il suffit d'être contribuable français, à savoir de payer des impôts à l'État français.



## INVESTIR EN SCPI ?

Il n'est pas possible sous le dispositif Censi Bouvard d'investir grâce aux SCPI (Société civile de placement immobilier).



**POURQUOI ?** Les revenus générés par un investissement sous la loi Censi Bouvard proviennent de locations de biens meublés et sont à déclarer sous le régime des bénéfices industriels et commerciaux (sous le statut de loueur de meublé non professionnel). Les SCPI n'ayant pas l'autorisation d'exercer une activité d'ordre commerciale, elles ne peuvent investir dans la location de logements meublés; alors que ce régime est obligatoire sous la loi Censi Bouvard pour jouir de la réduction d'impôt.

## INVESTIR EN INDIVISION

Avec un investissement en indivision, tous les ayants droit bénéficieront de la réduction d'impôt, celle-ci sera proportionnelle à leur investissement respectif dans le prix de revient du logement.

Attention : les indivisaires doivent s'engager conjointement à ce que le logement soit loué meublé pour 9 ans auprès de l'exploitant de l'établissement ou de la résidence.

## e- Récupérer la TVA

### LES CONDITIONS

L'investisseur peut demander à récupérer la TVA payée sur le prix du logement sous certaines conditions :

- > l'exploitant de la résidence doit proposer à minima trois services sur les quatre suivants : petit-déjeuner, réception de la clientèle, fourniture du linge de maison, entretien des parties communes
- > les loyers perçus doivent être soumis à la TVA (5.5%)
- > l'investisseur doit avoir le statut LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel)
- > les revenus des loyers perçus doivent être imposés dans la catégorie BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux).

## LES DÉMARCHES

### Concernant le logement :

Lorsque la signature du bien est actée, il faut s'inscrire auprès du Centre des Impôts des Entreprises dont dépend la commune de localisation du bien afin de déclarer votre activité en location meublée avec services para-hôteliers.

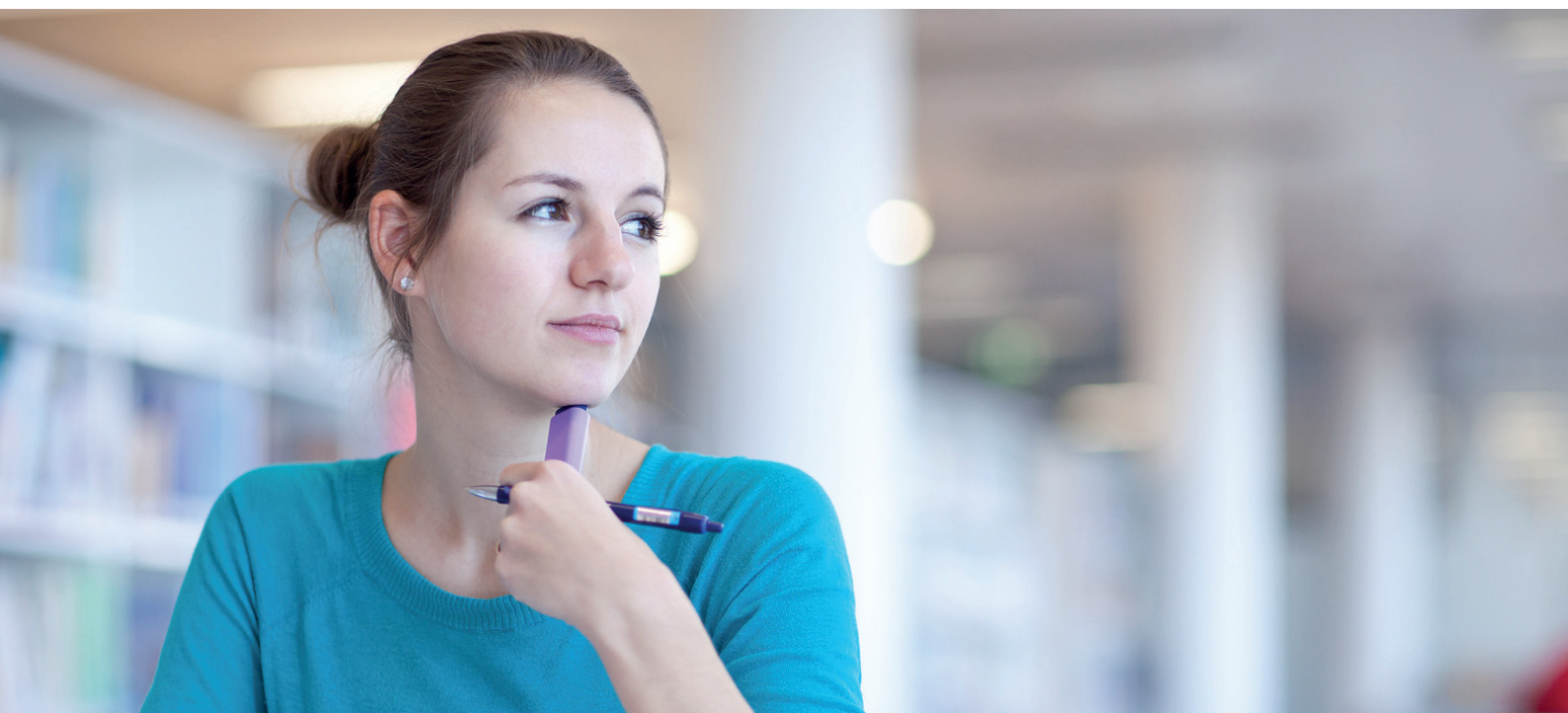
Il faudra ensuite envoyer un courrier en précisant les informations suivantes :

- > la date d'acquisition du logement,  
(en précisant l'adresse, les informations sur l'exploitant, le type de résidence...)
- > le choix du régime simplifié d'imposition en BIC (pour les loyers encaissés),
- > le choix du régime réel simplifié de TVA.

*Le remboursement de TVA sera en principe effectif le trimestre suivant votre déclaration.*

### Concernant les loyers perçus :

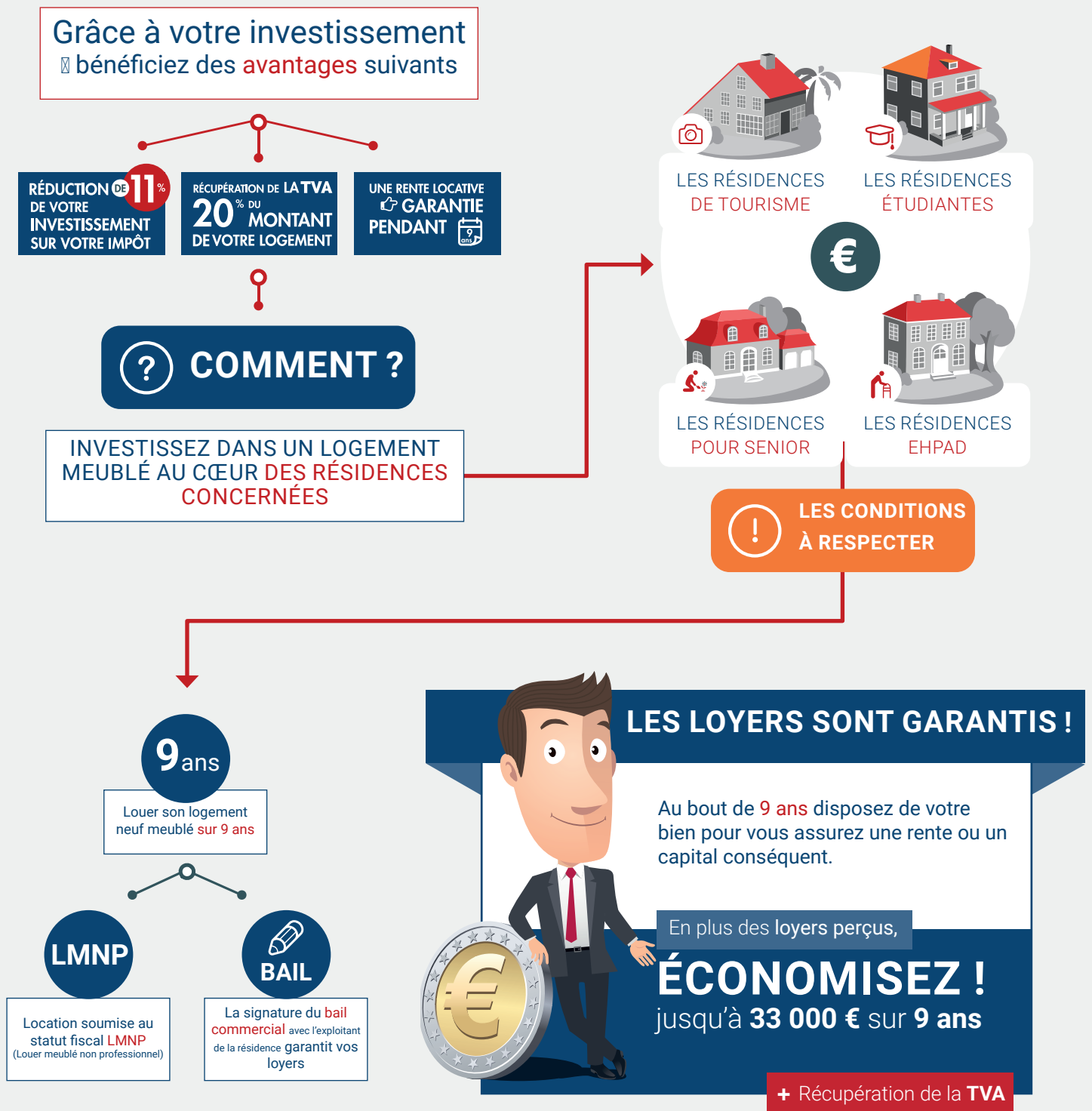
La déclaration de la TVA sur les loyers encaissés est annuelle et doit être déposée au service des impôts des entreprises au cours du mois de janvier. Vous pouvez également demander des remboursements mensuels, lorsque vous déposez des déclarations mensuelles, ou trimestrielles (en avril, juillet et octobre).



## 1.4. L'infographie

Les experts du site [loi-censibouvard.fr](http://loi-censibouvard.fr), pour vous guider dans votre projet, vous proposent de réaliser, gratuitement et sans engagement, un bilan de votre situation patrimoniale.

Vous pouvez aussi utiliser notre outil de simulation en ligne qui, en quelques clics, vous permettra d'avoir une idée précise des gains tirés de votre investissement.



## 2. ALLEZ PLUS LOIN DANS VOTRE PROJET

### 2.1. Faites-vous conseiller

Le conseiller en gestion de patrimoine (ou le consultant immobilier en investissement locatif) vous accompagnera de l'élaboration de votre projet immobilier locatif neuf jusqu'à sa finalisation. Spécialisé sur les dispositifs de réduction d'impôt, il saura quels leviers activer afin que votre projet soit le plus abouti possible. Il propose les meilleures solutions en fonction de votre projet immobilier et s'inscrit donc comme un partenaire privilégié.

Lorsque vous choisissez votre conseiller immobilier, il convient de vérifier son indépendance, ses références et sa réputation. La réussite de votre investissement passe aussi par le savoir-faire des professionnels qui agissent dans le but d'optimiser votre investissement Censi Bouvard.

Votre conseiller peut :

- > établir votre profil fiscal et patrimonial en fonction de vos revenus, de votre épargne disponible et de vos impôts annuels
- > conseiller et chercher un logement qui vous correspond (gain de temps, expertise de la sélection)
- > vous épauler dans le montage financier de votre projet Censi Bouvard et vous aiguiller dans votre déclaration de revenus
- > vous proposer d'autres alternatives de placements fiscaux, le cas échéant

Les experts du site [loi-censibouvard.fr](http://loi-censibouvard.fr) vous proposent de réaliser un bilan patrimonial et fiscal de votre situation actuelle et à venir pour mieux vous guider dans votre investissement.

Rendez-vous sur le site ([www.loi-censibouvard.fr](http://www.loi-censibouvard.fr)) pour demander votre bilan fiscal.

**DEMANDEZ VOTRE BILAN FISCAL**  
**RÉALISÉ PAR NOS EXPERTS SUR LE SITE [LOI-CENSIBOUVARD.FR](http://LOI-CENSIBOUVARD.FR)**



## ALLEZ PLUS LOIN DANS VOTRE PROJET

---

### 2.2. Réalisez votre simulation

Quelqu'un qui a déjà cherché à investir dans la pierre sait qu'il est très difficile de concevoir un projet immobilier. Cela est d'autant plus vrai lorsqu'il est question de réaliser un investissement via un dispositif fiscal comme la loi Censi Bouvard.

La but de la loi Censi Bouvard est de développer l'offre de logements dans les résidences de services, en France. Le dispositif vise spécialement certaines résidences telles que les résidences seniors ou de tourisme.

Afin de solliciter la création de nouvelles habitations de ce type, la loi prévoit que les particuliers qui investissent via le dispositif fiscal Censi Bouvard afin qu'ils y trouvent également un intérêt. En l'occurrence, ils peuvent économiser leur impôt de manière significative : jusqu'à 11 % du montant du bien acquis qui est mis en location. Auxquels s'ajoutent les 20 % de la TVA du montant HT qui est récupérable.

Tout ces chiffres sont attrayants mais sont difficilement compréhensibles pour son propre investissement. Le site [loi-censibouvard.fr](http://loi-censibouvard.fr) vous aide à comprendre votre investissement en le simulant grâce à un outil développé par des experts en fiscalisation. Réalisez ainsi votre projet en toute sécurité, en ayant visualisé de manière schématique et concise l'effort financier réel. Découvrez en quelques clics la rentabilité de votre projet.

**RÉALISEZ VOTRE SIMULATION**  
EN QUELQUES SECONDES SUR LE SITE [LOI-CENSIBOUVARD.FR](http://LOI-CENSIBOUVARD.FR)

# LOI CENSI BOUVARD



## CRÉDITS

Ce guide pratique a été mis à disposition de tout futur investisseur afin de faciliter la compréhension des lois de défiscalisation et de l'aider dans son projet. Bien que ce guide soit mis à jour régulièrement, nous vous invitons à parcourir le site [loi-censibouvard.fr](http://loi-censibouvard.fr), qui dispose d'une information actualisée sur les lois.

Nous souhaitons également vous rappeler que le montage d'un projet d'investissement locatif est une combinaison de nombreux paramètres (fiscaux, financiers, législatifs) qui doivent être analysés dans la durée (court, moyen et long terme) et à partir de votre situation personnelle. Seule une étude complète et personnalisée avec un expert vous permettra d'optimiser votre projet. N'hésitez pas à contacter un de nos experts et conseillers en gestion de patrimoine sur le site [loi-censibouvard.fr](http://loi-censibouvard.fr)