

## **Les principes de la loi Censi Bouvard 2012**

La loi Censi Bouvard est régie par l'article 199 sexvicies du Code Général des impôts, elle permet de bénéficier d'une réduction d'impôt de 11% sur le prix d'acquisition de logements situés dans certains types de résidences avec services. Contrairement aux logements d'habitation qui sont loués nus, les logements loués en loi Censi Bouvard sont meublés.

### **Les logements concernés par la loi Censi Bouvard 2012**

Il s'agit des logements situés dans :

- une résidence avec services pour étudiants
- une résidence de tourisme classée
- une résidence avec services pour personnes âgées ou handicapées
- l'ensemble des logements affectés à l'accueil familial salarié de personnes âgées ou handicapées
- une résidence médicalisée

### **Les engagements à respecter par le contribuable avec la loi Censi Bouvard 2012**

Pour bénéficier de la réduction d'impôt offerte par la loi Censi Bouvard 2012, le contribuable devra respecter un ensemble d'engagements, notamment :

- exercer l'activité de location meublée dans un cadre non professionnel (statut du loueur meublé non professionnel ou LMNP)
- donner le logement en location à l'exploitant de la résidence pendant une période minimale de 9 ans
- la location du logement devra prendre effet dans les 12 mois qui suivent son achèvement
- le logement ne pourra pas être démembré

## **Les modalités d'application de la réduction d'impôt Censi Bouvard 2012**

La réduction d'impôt Bouvard concerne les logements achetés entre le 1er janvier 2012 et le 31 décembre 2014. Le taux de la réduction d'impôt est de 11% du prix de revient du logement.

Le prix de revient du logement s'entend du prix d'acquisition hors taxes majoré des frais afférents à l'acquisition tels que les honoraires de notaire, droits de timbre, taxe de publicité foncière, etc.

La réduction d'impôt ainsi obtenue est répartie sur 9 ans équitablement. Dans le cas où l'impôt du contribuable est inférieur à la réduction d'impôt Bouvard, le solde peut en être reporté à l'impôt sur le revenu des 6 années suivantes.

La réduction d'impôt est toutefois plafonnée : le prix de revient du ou des logements achetés une année donnée ne pourra être retenu que dans la limite de 300 000 €.

## **Loi Censi Bouvard et récupération de la TVA sur le prix d'acquisition du logement**

En loi Censi Bouvard, l'acquéreur peut demander à récupérer la TVA payée sur le prix d'acquisition du logement (démarche à réaliser auprès de votre centre des impôts). Il faudra par ailleurs reverser la TVA encaissée sur les loyers (TVA au taux réduit de 5,5%) si l'exploitant de la résidence propose en plus de l'hébergement au moins trois des quatre prestations suivantes :

- réception de la clientèle
- fourniture de linge de maison
- entretien régulier des parties communes et privatives
- le petit-déjeuner