

LA REDUCTION D'IMPOT EN LOCATION MEUBLEE : LE LMNP « BOUVARD »

L'article 199 sexvicies du Code général des impôts permet aux personnes physiques domiciliées en France de bénéficier d'une réduction d'impôt pour certains investissements locatifs réalisés en location meublée.

L'AVANTAGE FISCAL EN LMNP, c'est :

- Une réduction d'impôt de 25% du prix de revient de l'investissement pour les acquisitions en 2009 et 2010 ;
- Une réduction d'impôt de 18% du prix de revient de l'investissement pour les acquisitions en 2011 et 2012 ;
- Une récupération de TVA sur l'investissement.

LES CONDITIONS D'APPLICATION

• Les logements concernés

L'investissement en location meublée doit être réalisé dans un logement compris dans :

- Une résidence avec services pour étudiants ;
- Une résidence de tourisme classée ;
- Une résidence avec services pour personnes âgées ou handicapées ayant obtenu l'agrément « qualité » ;
- Une résidence médicalisée.

• Les obligations de l'investisseur

L'activité de location meublée **ne doit pas être exercée à titre professionnel**, et les revenus issus de la location du bien doivent **être imposés dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)**.

L'investisseur doit s'engager à respecter les dispositions suivantes :

- Un **engagement de location** du bien meublé d'au moins **neuf ans** à l'exploitant de la résidence dans lequel le logement est situé.
- La location du logement doit prendre effet dans **le mois qui suit la date d'achèvement de l'immeuble (ou de son acquisition si elle est postérieure)**.
- Le bien ne doit pas faire l'objet d'un démembrement de propriété.

LA REDUCTION D'IMPOT

Cette réduction d'impôt est applicable aux investissements réalisés **entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012**. En contrepartie de cet avantage fiscal, l'investisseur perd la possibilité d'amortir le bien pour la fraction du prix donnant droit à la réduction d'impôt.

- **Calcul de la réduction d'impôt**

	réservation enregistrée* avant le 31/12/2010	Taux de réduction d'impôt (Non soumis au critère BBC)
Acquisitions en 2009 et 2010	-	25 %
Acte avant le 30/03/2011	Oui	20 %
	Non	18%
Acte à compter du 31/03/2011	-	18 %
Acte en 2012	-	18 %

* enregistrement chez un notaire ou dans un service des impôts

Pour l'application de ces taux, on retient la **date de signature de l'acte authentique**.

Cette réduction est calculée sur **le prix de revient du logement** hors taxe et hors meuble (prix d'acquisition hors taxe majoré des frais afférents à l'acquisition tels que les honoraires de notaire, droits de timbre, taxe de publicité foncière).

La réduction d'impôt est **répartie sur neuf ans**. Pour les logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement, l'avantage fiscal est accordé au titre de **l'année d'achèvement du logement** ou de celle de son acquisition si celle-ci est postérieure. Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable excède l'impôt dû, il est possible de **reporter le solde sur l'impôt dû au titre des six années suivantes**.

Rappel : Le déficit généré par l'opération est imputable uniquement sur des revenus de même nature (BIC non professionnels issus de la location meublée), on ne peut donc générer aucune économie d'impôt supplémentaire par l'imputation des déficits sur le revenu global. Les déficits non utilisés sont reportables 10 ans.

Attention ! Contrairement au dispositif « Scellier intermédiaire », il n'est prévu aucune option pour une réduction d'impôt sur 15 ans.

Cette réduction d'impôt n'est pas exclusive du dispositif Scellier, il est donc possible d'effectuer la même année un investissement LMNP Bouvard et un investissement Scellier.

• Plafonnement de la réduction d'impôt

Le **plafond** de la base de calcul de cet avantage fiscal est fixé à **300 000 €**.

On notera que la fraction du prix excédant les 300 000 € pourra être amortie selon les règles du loueur meublé « classique » (cf. minute fiscale sur ce thème).

Par exemple, dans le cas d'un investissement de 380 000 € :

La réduction d'impôt sera calculée sur 300 000 € et les 80 000 € restants pourront être amortis.

La loi ne limite pas ce dispositif à un seul investissement (à l'inverse de la loi « Scellier ») mais à un montant d'investissement. Par conséquent, il est possible de bénéficier de la réduction d'impôt pour l'acquisition de plusieurs logements dans la limite globale de 300 000€.

LA RECUPERATION DE TVA

Les loyers issus des locations meublées à usage d'habitation sont généralement exonérés de TVA depuis le 1^{er} janvier 1991. Les **loueurs en meublé** peuvent cependant être **assujettis à la TVA** lorsque l'exploitant propose, outre l'hébergement, au moins **trois des prestations suivantes** :

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

Ces prestations doivent être rendues dans les mêmes conditions qu'un **service quasi-hôtelier**.

L'assujettissement à la TVA est également possible pour les prestations d'hébergement fournies dans les hôtels de tourisme classés, les résidences de tourisme classées ou les villages résidentiels de tourisme.

• La TVA à l'achat

Lorsque l'investissement remplit ces conditions, il est possible de **soumettre les loyers à TVA** : cela permet à l'investisseur de demander la **récupération de la TVA** ayant grevé l'acquisition du bien (taux à 19,6%). Ce remboursement intervient généralement dans les 6 mois qui suivent la livraison.

L'option de soumettre les loyers à la TVA est d'une durée de 10 ans. La demande de récupération de la TVA reconduit automatiquement cette option pour la même durée. Par conséquent, la TVA ne sera **définitivement acquise qu'après 20 ans d'assujettissement**.

- **Sort de la TVA en cas de revente**

En cas de cession, avant expiration du délai de 20 ans, d'un bien meublé dont les revenus sont assujettis à TVA, celle-ci devra **être restituée au prorata temporis**.

Par exemple, en cas de revente d'un immeuble après quinze ans de détention, le propriétaire devra rembourser les 5/20 (soit ¼) de la TVA récupérée initialement.

Il existe une **exception** à cette restitution de TVA lorsque l'acquéreur poursuit l'activité dans les mêmes conditions que le vendeur, c'est-à-dire :

- l'inscription du lot à l'actif immobilisé d'une entreprise (le repreneur amortit son acquisition) ;
- la soumission de l'activité à la TVA (maintien de la location avec services) ;
- la reprise ou renégociation du bail en cours.

SERVICE DES ÉTUDES FINANCIÈRES ET FISCALES