

INVESTISSEMENT LOCATIF - DISPOSITIF BOUVARD (LOCATION EN MEUBLÉ) (SEPTEMBRE 2009)

En investissant dans certains logements à vocation sociale que vous vous engagez à louer en meublé (vous procurant donc des revenus imposables dans la catégorie des BIC), vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôt. Egale à 25 % du coût de revient du logement retenu dans la limite de 300 000 €, cette réduction d'impôt est répartie sur 9 ans.

1 - Logements éligibles

Vous pourrez bénéficier de cette réduction d'impôt si vous investissez, entre le **1er janvier 2009** et le **31 décembre 2012**, dans un logements neuf ou à réhabiliter compris dans :

- une résidence avec services pour **étudiants**,
- une résidence de **tourisme classée**,
- un **établissement de santé**, public ou privé, ayant pour objet de dispenser des soins de longue durée,
- un établissement qui **accueille des personnes âgées** ou qui leur apporte à domicile une assistance dans les actes quotidiens de la vie, des prestations de soins ou une aide à l'insertion sociale,
- une résidence avec services pour personnes âgées ou handicapées (EPAHD),
- un établissement, y compris les foyers d'accueil médicalisé, qui accueille des personnes adultes handicapées, quel que soit leur degré de handicap ou leur âge, ou des personnes atteintes de pathologies chroniques,
- un logement affecté à l'accueil familial salarié de personnes âgées ou handicapées géré par un groupement de coopération sociale ou médico-sociale.

L'investissement doit consister en l'acquisition :

- d'un **logement neuf** ou en l'état futur d'achèvement (**VEFA**),
- d'un logement **achevé depuis au moins 15 ans** ayant fait l'objet ou faisant l'objet d'une **réhabilitation** ou d'une **rénovation**.

Vous devez **détenir** le logement "**en direct**" (il ne doit pas être détenu par l'intermédiaire d'une société).

Vous pouvez acquérir ce logement en **indivision** : dans ce cas, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt à hauteur de la quote-part du prix de revient du logement majoré le cas échéant des travaux de réhabilitation, correspondant à ses droits indivis sur le logement concerné.

La réduction n'est pas applicable au titre des logements dont le droit de propriété est **démembré** (sauf exception en cas d'indivision successorale faisant suite au décès du conjoint au cours de la période d'application du dispositif).

2 - Location du logement

Pour bénéficier du dispositif, vous devez vous engager à louer le logement ainsi acquis **meublé à titre non professionnel** pendant au moins **9 ans** à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence.

Les loueurs en meublé professionnels sont exclus du dispositif.

Le produit de la location sera donc imposé entre vos mains dans la catégorie des **BIC**.

Cette location doit **prendre effet dans le mois** qui suit la date d'achèvement de l'immeuble (ou des travaux de réhabilitation) ou de son acquisition si elle est postérieure.

Si vous ne respectez pas l'engagement de location ou cédez le logement pendant la durée d'application du dispositif, la réduction pratiquée fait l'objet d'une reprise au titre de l'année de la rupture de l'engagement ou de la cession.

Toutefois, **aucune reprise** ne sera effectuée si la cessation de la location ou la cession du logement est liée à un des événements suivants vous affectant personnellement ou affectant votre conjoint :

- **invalidité** correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories,
- **licenciement**,
- **décès**.

3 - Calcul de la réduction

La réduction d'impôt est calculée sur le **prix de revient** du logement retenu dans la limite de **300 000 €**. Si vous avez acquis un logement à réhabiliter, le prix d'acquisition du logement doit être majoré du montant de ces travaux.

Note : Lorsque le logement est détenu en **indivision**, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du prix de revient, majoré le cas échéant des dépenses de travaux de réhabilitation, correspondant à ses droits dans l'indivision.

Le **taux** de la réduction d'impôt est de :

- **25 %** pour les logements acquis en **2009 et 2010**,
- **20 %** pour les logements acquis en **2011 et 2012**.

La réduction d'impôt est **répartie sur 9 années**.

Elle est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement (ou des travaux de réhabilitation) ou de celle de son acquisition si elle est postérieure, et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année puis sur l'impôt dû au titre de chacune des huit années suivantes à raison d'un neuvième de son montant total au titre de chacune de ces années.

Si le montant de la réduction d'impôt excède l'impôt dû, le solde pourra être imputé sur l'impôt dû au titre des années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement.

Attention: Cette réduction d'impôt fait partie des dispositifs pris en compte dans le **plafonnement global des niches fiscales** limitant annuellement l'avantage en impôt retiré des divers investissements défiscalisants réalisés par un contribuable à la somme de 25 000 € majorée de 10 % du revenu imposable (applicable à compter de l'imposition des revenus perçus en 2009).

4 - Incidences du dispositif

• Non cumul

Cette réduction n'est pas cumulable, pour un même logement, avec la réduction **Girardin**.

• Autres incidences (imposition selon le régime réel)

S'agissant de logements loués en meublé, procurant des revenus imposables dans la catégorie des BIC; vous pouvez, sous réserve d'être imposable selon un régime réel d'imposition, en principe déduire un amortissement.

Afin d'éviter un cumul d'avantage fiscaux, seuls les **amortissements** pratiqués sur la fraction du prix de revient des immeubles excédant le montant retenu pour le calcul de cette réduction d'impôt sont déductibles du revenu imposable.

Cette règle est sans incidence si vous êtes placés sous le régime des micro-entreprises (elle n'a pas pour effet de diminuer le taux d'abattement forfaitaire pour frais et charges).

Note : Cette limitation de la déductibilité des amortissements est définitive. Ainsi, les amortissements non déduits ne pourront l'être ultérieurement.

En revanche, lors de la cession ultérieure de l'immeuble, vous devrez tenir compte des amortissements comptabilisés mais non déduits pour le calcul de la **plus-value professionnelle**.

Exemple : Vous avez acquis un immeuble 350 000 €, faisant l'objet d'un amortissement de 2 % par an, soit 7 000 €.

Cette acquisition vous a permis de bénéficier de la réduction d'impôt sur le prix de revient de l'immeuble inférieur à 300 000 €. Dès lors, d'un point de vue fiscal, la base amortissable est de 50 000 €, soit un amortissement fiscalement déductible de 1 000 € par an. Au bout de 11 ans de détention de ce bien, vous le cédez pour un montant de 450 000 € alors que vous avez acquis la qualité de loueur en meublé

professionnel. La plus-value réalisée lors de la cession de ce bien relève donc du régime des plus-values professionnelles.

Celle-ci s'élève à $450\ 000 - (350\ 000 - 11 \times 7\ 000) = 177\ 000\ €$.

Cette plus-value est à court terme à hauteur des amortissements comptabilisés, soit 77 000 € et à long terme pour le surplus, soit 100 000 €.