

La LOI BOUVARD:

Qui peut bénéficier de la loi BOUVARD?

Les contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4B peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'acquisition, à compter du 1^{er} janvier 2009 jusqu'au 31 décembre 2012 pour :

- Un logement neuf ou en état futur d'achèvement.
- Un logement achevé depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou d'une rénovation ou qui fait l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation si les travaux permettent, après leurs réalisations, de satisfaire à l'ensemble des performances techniques mentionnées au II de l'article 2 quinquies B de l'annexe III



La location meublée n'est pas exercée à titre professionnel et les revenus sont imposés dans la catégorie des BIC (bénéfices industriels et commerciaux)

Quels sont les logements ou résidences concernés dans le cadre de la loi BOUVARD ?

1/ Une résidence avec services pour étudiants

2/ Une résidence de tourisme classée

3/ Une résidence de santé publique mentionnée au 2° de l'article L.6111-2 du code de la santé publique

4/ Une résidence mentionnée aux 6° et 7° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles ou l'ensemble des logements affectés à l'accueil familial salarié de personnes âgées ou handicapées, prévu par l'article L. 444-1 à L.444-9 du même code géré par un regroupement de coopérations sociales ou médico-sociales.

Le principe de la loi BOUVARD

La loi BOUVARD (LMNP / SCHELLIER) est une réduction d'impôts de :

- 25 % pour les investisseurs 2009 et 2010
 - 20 % pour les investisseurs 2011 et 2012
- } Plafond de 300 000 €/ investissement
Pas de plafond du Nombre d'investissement

étalée sur 9 ans et reportable lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde peut être imputé à l'IR des années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement.

Les résidences avec services sont considérées comme des établissements commerciaux, assujetties à la TVA, ce qui permet à l'investisseur de demander le remboursement de la TVA, et donc de diminuer le coût d'acquisition de manière substantielle.

Possibilité de cumuler la réduction d'impôt BOUVARD avec d'autres systèmes de défiscalisation (Girardin, Borloo, Robien, Malraux, Scellier ...) ATTENTION : vérifiez à ne pas dépasser le plafond des niches fiscales par an (20. 000 € + 8 % des revenus)

Pour Autant l'investisseur en loi Bouvard ne pourra pas bénéficier pour un même logement des avantages fiscaux d'un autre régime de défiscalisation.

Il est totalement impossible de démembrer le bien immobilier BOUVARD, Usufruitier et nu propriétaire) aussi bien pour les particuliers que pour les SCI.

Le point de départ de la défiscalisation Bouvard est soit l'année d'achèvement des travaux (pour les logements + de 15 ans qui font l'objet de travaux de réhabilitation), soit l'année d'achèvement du logement (ou de celle de son acquisition si elle est postérieure).