

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-220-07/03/2019

Date de publication : 07/03/2019

IR - Réduction d'impôt en faveur de l'acquisition de logements destinés à la location meublée exercée à titre non professionnel

Positionnement du document dans le plan :

IR - Impôt sur le revenu

Réductions et crédits d'impôt

Titre 22 : Réduction d'impôt en faveur de l'acquisition de logements destinés à la location meublée exercée à titre non professionnel

1

L'article 199 sexvicies du code général des impôts prévoit une réduction d'impôt sur le revenu en faveur des investissements réalisés dans le secteur de la location meublée non professionnelle (dispositif dit "LMNP" ou "Censi-Bouvard").

Cette réduction d'impôt s'applique aux contribuables domiciliés en France qui acquièrent un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement, un logement achevé depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou qui fait l'objet de travaux de réhabilitation, qu'ils destinent à la location meublée exercée à titre non professionnel.

Les logements éligibles doivent être situés dans l'une des structures limitativement énumérées, à savoir des établissements d'hébergement pour personnes âgées ou handicapées, des résidences avec services pour étudiants et, pour les investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2016, sous réserve de dispositions transitoires pour les opérations engagées au plus tard le 31 décembre 2016, des résidences de tourisme classées.

10

L'avantage fiscal, réservé aux contribuables qui ont la qualité de loueurs non professionnels, concernait initialement les acquisitions de logements éligibles réalisées du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2012.

L'article 77 de la loi n° 2012-1509 du 29 décembre 2012 de finances pour 2013 a prorogé de quatre années sa période d'application, soit jusqu'au 31 décembre 2016.

Le 1° du I et le II de l'article 69 de la loi n° 2016-1917 du 29 décembre 2016 de finances pour 2017 ont prorogé d'une année supplémentaire, soit du 1^{er} janvier au 31 décembre 2017, la période d'application de la réduction d'impôt, à l'exception, sous réserve de dispositions transitoires pour les opérations engagées au plus tard le 31 décembre 2016, des acquisitions de logements situés dans une résidence de tourisme classée. Pour plus de précisions, il convient de se reporter au IV § 400 du BOI-IR-RICI-220-10-10.

La période d'application de la réduction d'impôt a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2018 puis

jusqu'au 31 décembre 2021, respectivement par l'article 78 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 puis par l'article 186 de la loi n° 2018-1317 du 28 décembre 2018 de finances pour 2019, et ce, à champ constant, soit pour les acquisitions de logements situés dans des établissements d'hébergement pour les personnes âgées ou handicapées et des résidences avec services pour étudiants.

20

La réduction d'impôt est subordonnée à l'engagement du propriétaire du logement de louer le logement meublé pour une durée minimale de neuf ans à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence. Les produits tirés de cette location doivent être imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux.

Au titre d'une même année d'imposition, plusieurs logements peuvent ouvrir droit à la réduction d'impôt. Toutefois, la base de la réduction d'impôt, calculée sur le prix de revient du ou des logements, ne peut excéder 300 000 euros au titre d'une même année d'imposition.

30

Pour les investissements réalisés en 2009 et 2010, le taux de la réduction d'impôt est fixé à 25 %.

Pour les investissements réalisés en 2011, et sous réserve d'exceptions, le taux de la réduction d'impôt est de 18 %, par l'effet de la réduction homothétique de 10 % de l'avantage en impôt procuré par un certain nombre d'avantages fiscaux prévue par l'article 105 de la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011.

Pour les investissements réalisés en 2012, et sous réserve d'exceptions, le taux de la réduction d'impôt est de 11 %, par l'effet, d'une part, de la diminution de droit commun de la réduction d'impôt prévue au I de l'article 76 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012, d'autre part, de la deuxième réduction homothétique de 15 % de l'avantage en impôt procuré par un certain nombre d'avantages fiscaux prévue par l'article 83 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012.

Pour les investissements réalisés depuis le 1^{er} janvier 2013, le taux de la réduction d'impôt est fixé à 11 %.

40

La réduction d'impôt est répartie sur neuf années, à raison d'un neuvième de son montant chaque année.

A la différence de certains autres dispositifs d'incitation fiscale en faveur de l'investissement locatif, la réduction d'impôt n'est soumise à aucun zonage. De même, aucun plafond tenant au loyer du logement ou aux ressources de son occupant n'est applicable.

50

Le présent titre traite successivement :

- du champ d'application de la réduction d'impôt (chapitre 1, [BOI-IR-RICI-220-10](#)) ;
- des conditions d'application de la réduction d'impôt (chapitre 2, [BOI-IR-RICI-220-20](#)) ;
- des modalités d'application de la réduction d'impôt (chapitre 3, [BOI-IR-RICI-220-30](#)) ;
- des conséquences sur le régime fiscal du bailleur (chapitre 4, [BOI-IR-RICI-220-40](#)) ;
- de la remise en cause de la réduction d'impôt (chapitre 5, [BOI-IR-RICI-220-50](#)) ;

- des obligations déclaratives des contribuables (chapitre 6, [BOI-IR-RICI-220-60](#)).