



Fin des premiers investissements en Censi Bouvard : Vendre pour réinvestir



Les premiers investissements défiscalisés, réalisés en 2009 dans le cadre du dispositif Censi Bouvard, arrivent à l'échéance des neuf ans, prévue par les textes. Quelles stratégies doivent désormais adopter les investisseurs ? Réponse d'Alexandre Teitgen, Directeur Général de LB2S, spécialiste du marché secondaire de la location meublée sous bail commercial.

Clap de fin pour les premiers investissements en Censi-Bouvard

Neuf ans déjà ! Le dispositif Censi-Bouvard a été mis en place en 2009. Il a aussitôt rencontré un tel succès que, grâce à lui, les ventes de logements meublés ont pratiquement quadruplé. Entre 2008 et 2010, elles ont bondi de 8 000 à 30 000. C'est que l'investissement procurait, pendant neuf ans, une réduction d'impôt de 25%. En contrepartie, il fallait renoncer au principe de l'amortissement comptable.

Seulement, voilà ! Pour les premiers investissements réalisés dans ce cadre, la période bénie arrive à son terme. Non seulement la réduction d'impôt prend fin, mais les revenus générés par les loyers sont de plus en plus fiscalisés. En outre, la période coïncide aussi avec l'échéance des premiers baux.

Bref, la question de la stratégie à mener doit être sérieusement posée, au regard du nombre de paramètres à prendre en compte – conservation de la TVA immobilière ou non, nature du bail commercial, fiabilité de l'exploitant de la résidence gérée-... La tentation peut être grande de se limiter à la comparaison des prix d'achat et de vente. Ce raisonnement est biaisé, car il ne tient pas compte des flux générés durant la période d'investissement, mais une chose est sûre, il faut vendre.



Vendre et réinvestir, car quelque 12.000 anciens Censi-Bouvard arriveront sur le marché en 2019.

Après avoir arbitré et vendu son Censi Bouvard arrivé à échéance, la première piste très intéressante à étudier pour réinvestir le fruit de la vente, est celle de l'achat d'un logement ancien, que celui-ci ait été initialement acheté dans le cadre du dispositif Censi-Bouvard ou non. Comme le bien existe déjà, il procure sans attendre des loyers, à la différence d'un bien acheté dans le cadre d'un programme en VEFA. Autre avantage, il est assorti d'un bail, qui vient d'être renouvelé ou le sera à la signature chez le notaire. En deuxième lieu, dans la mesure où le bien est acheté en meublé, il autorise l'investisseur à se prévaloir du régime des amortissements pour générer du revenu non fiscalisé, la location meublée permettant un droit de suite fiscal au nouvel investisseur. Troisièmement, le marché secondaire est riche d'opportunités. Enfin, mais ce n'est pas le moindre des arguments, pour ceux qui veulent investir à crédit, les taux actuels se traduisent par des mensualités pouvant être couvertes par les loyers perçus. L'opération est donc indolore.



Le second scénario envisageable consiste à vendre son Censi Bouvard arrivé à échéance pour replacer aussitôt les liquidités perçues dans un autre programme immobilier défiscalisé, de type Pinel. Il est également possible de se lancer dans une opération en VEFA de LMNP classique, avec à la clé un rendement attractif, net de charges, et une fiscalité plus légère que la location vide classique. Le mécanisme de l'amortissement permet alors de générer des revenus non ou peu fiscalisés.

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Julien Michon - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



Autre piste : garder son Censi-Bouvard et faire un second investissement

Une troisième variante est de conserver le Censi-Bouvard qui arrive à son terme, et acheter un autre logement, en location meublée classique, les amortissements, autorisés par le second, servant à effacer tout ou partie, des revenus locatifs procurés par le premier.

Exemple d'un bilan d'un investissement Censi-Bouvard acheté comptant ou à crédit

- investissement dans une chambre EHPAD à Marseille avec une prise à effet du bail le 21/12/2009

Achat à crédit

PRIX DE VENTE TOTAL HT	174 656 €			
FRAIS DE NOTAIRE	9 250 €			
APPORT	1 406 €			
BILAN DE L'OPERATION :		CREDITS	DEBITS	
	LOYERS	76 824 €	APPORT	1 406 €
	REDUCTION D'IMPÔT	45 476 €	TAXE FONCIERE	2 086 €
	CAPITAL REVENTE	161 571 €	FRAIS DE COMPTA	3 200 €
			FISCALITE SUR LOYERS *	2 376 €
			INTERETS D'EMPRUNT	50 520 €
			CAPITAL REMBOURSE	79 410 €
			CRD	116 674 €
	TOTAL	283 871 €	TOTAL	255 672 €
GAIN GLOBAL :	28 199 €			

Achat comptant

PRIX DE VENTE TOTAL HT	174 656 €			
FRAIS DE NOTAIRE	9 250 €			
BILAN DE L'OPERATION :		CREDITS	DEBITS	
	LOYERS	76 824 €	APPORT	183 906 €
	REDUCTION D'IMPÔT	45 476 €	TAXE FONCIERE	2 086 €
	CAPITAL REVENTE	161 571 €	FRAIS DE COMPTA	3 200 €
			FISCALITE SUR LOYERS *	28 354 €
	TOTAL	283 871 €	TOTAL	217 546 €
GAIN GLOBAL :	66 325 €			

FISCALITE GLOBALE CALCULEE SUR LA BASE D'UNE TMI DE 30 % + CSG ET CRDS (17,2 % DEPUIS LE 01 01 2018)

- Vente réalisée fin 2018 et capital réinvesti dans une seconde opération (issue d'une défiscalisation Censi-Bouvard) en location meublée classique dans un appartement de 51 m² à Gruissan (11) – Acte d'achat le 1^{er} janvier 2019, reprise du bail commercial en cours.



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Julien Michon - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Achat à crédit pour partie

PRIX DE VENTE TOTAL HT	149 415 €		
FRAIS DE NOTAIRE	12 200 €		
BILAN DE L'OPERATION :			
		CREDITS	DEBITS
LOYERS	81 312 €	APPORT	44 897 €
GAIN FISCAL SUR REVENUS	28 047 €	TAXE FONCIERE	6 932 €
CAPITAL REVENTE	149 415 €	FRAIS DE COMPTA	3 381 €
		FRAIS DE GESTION	1 839 €
		FISCALITE SUR LOYERS *	0 €
		INTERÊTS D'EMPRUNT	9 957 €
		CAPITAL REMBOURSE	78 712 €
		CAPITAL RESTANT DÛ	38 006 €
TOTAL	258 774 €	TOTAL	183 724 €
GAIN GLOBAL :	75 050 €		

*HYPOTHESE DE REVENTE FIN 2028 POUR UN MONTANT EQUIVALENT AU PRIX D'ACHAT TOTAL HT
HYPOTHESE DE FINANCEMENT SUR 15 ANS, 116 718 € AU TAUX NOMINAL DE 1,30 % + 0,28 % POUR L'ASSURANCE
APPORT EQUIVALENT A LA DIFFERENCE ENTRE LE MONTANT ISSU DE LA VENTE DU 1ER LOT ET LE CAPITAL RESTANT DÛ
FISCALITE GLOBALE CALCULEE SUR LA BASE D'UNE TMI DE 30 % + CSG ET CRDS (17,2 % DEPUIS LE 01 01 2018)
DONNEES INTEGRANT UNE HAUSSE ANNUELLE DES CHARGES ET DU LOYER DE 1 % / AN*

Achat comptant

PRIX DE VENTE TOTAL HT	149 415 €		
FRAIS DE NOTAIRE	12 200 €		
BILAN DE L'OPERATION :			
		CREDITS	DEBITS
LOYERS	81 312 €	APPORT	161 615 €
GAIN FISCAL SUR REVENUS	29 225 €	TAXE FONCIERE	6 932 €
CAPITAL REVENTE	130 426 €	FRAIS DE COMPTA	3 381 €
		FRAIS DE GESTION	1 839 €
		FISCALITE SUR LOYERS *	27 444 €
TOTAL	240 963 €	TOTAL	201 211 €
GAIN GLOBAL :	39 752 €		

*HYPOTHESE DE REVENTE FIN 2028 POUR UN MONTANT EQUIVALENT AU PRIX D'ACHAT TOTAL HT
FISCALITE GLOBALE CALCULEE SUR LA BASE D'UNE TMI DE 30 % + CSG ET CRDS (17,2 % DEPUIS LE 01 01 2018)
DONNEES INTEGRANT UNE HAUSSE ANNUELLE DES CHARGES ET DU LOYER DE 1 % / AN
APPORT EQUIVALENT AU MONTANT DE LA VENTE DU 1ER BIEN*

LB2S en bref...

Créée en 2012, Lease Business Services & Solutions (anciennement Cerenicimo Asset) est dédiée aux services et solutions en immobilier géré sous bail commercial. Elle assure la revente sur le marché secondaire de logements meublés en résidences avec services, qui nécessite le recours à un interlocuteur expérimenté afin de sécuriser l'opération tant sur le plan économique que fiscal. LB2S est une filiale du groupe Consultim.

CERENICIMO en bref

Créée en 1995, Cerenicimo est aujourd'hui leader sur le marché de l'immobilier d'investissement. Depuis sa création, la société a commercialisé 51 000 logements répartis sur 720 résidences pour un volume de près de 7,8 milliards d'euros. Elle propose aux Professionnels du Patrimoine une gamme de supports d'investissement diversifiée et rigoureusement sélectionnée : immobilier géré (LMP-LMNP Censi Bouvard) et locatif résidentiel. En complément, Cerenicimo assure à ses partenaires, professionnels de la gestion patrimoniale, des formations, une assistance technique, fiscale et juridique et leur fournit des supports marketing et commerciaux.

Cerenicimo est une filiale du Groupe Consultim, qui compte un effectif total de 150 salariés.



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Julien Michon - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>