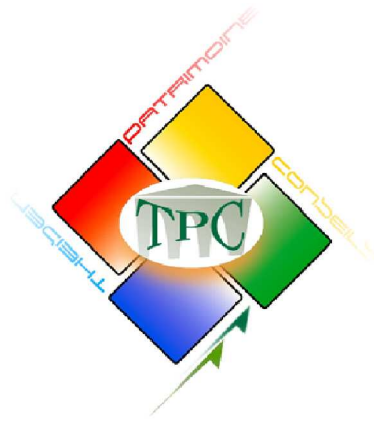


Loi Censi Bouvard

- **Récupération de la TVA** (19,6%) sur le montant de l'investissement
- **Réduction d'impôts** égale à 25% du prix du logement pour une acquisition en 2009 et 2010 (20% à partir de 2011). Economie d'impôts plafonnée à 300.000 € fractionnables (possibilité d'acheter plusieurs lots pour chaque opération).
- **Revenus locatifs défiscalisés** à l'expiration des 9 ans de location grâce à la déductibilité des amortissements.
- **Exonération de la plus-value** au terme de 15 ans de propriété.
- **Pas de conditions de location** (plafonds des loyers ou plafonds de ressources du locataire) : la mise en location du bien immobilier **en loi Bouvard** n'est pas liée à sa situation géographique, elle est liée au produit immobilier lui-même (résidence étudiante, résidence de tourisme classée, résidence sénior avec agrément, EHPAD).
- **Pas d'exclusivité** : le nouveau LMNP peut être cumulé avec un autre dispositif de défiscalisation (dispositif Scellier par exemple).
- **Des revenus nets garantis** sur 9 ans à 12 ans fermes par bail commercial avec des loyers indexés (le locataire n'est pas une personne physique mais toujours une société gestionnaire)





Conseil de  :

Pour les personnes qui en ont les moyens, l'idéal est d'investir en double-défiscalisation, à savoir acquérir 2 lots et opter pour un LMNP classique sur un lot et pour l'amendement Censi-Bouvard sur le second.

Il est aussi possible d'acheter un seul lot dans une résidence de haut standing et la défiscalisation se fera de la manière suivante :

Jusqu'à 300 000€, amendement Censi-Bouvard et une défiscalisation portant sur les impôts directs.

Au-delà de 300 000€ LMNP classique bénéficiant des amortissements générant des revenus défiscalisés.