

L'inapplicabilité du dispositif Censi-Bouvard aux sociétés de personnes

Rappel du régime Censi-Bouvard

Le dispositif Censi-Bouvard, codifié à l'article 199 sexvicies du CGI, prévoit une réduction d'impôt en faveur des contribuables qui ont acquis, au sein de certaines structures, un logement neuf ou en état futur d'achèvement ou un logement achevé depuis au moins 15 ans ayant fait l'objet ou faisant l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation, en vue de sa location meublée.

Cette réduction d'impôt concerne uniquement les acquisitions réalisées du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2016.

Les logements acquis doivent être situés dans un établissement social ou médico-social accueillant des personnes âgées ou des adultes handicapés, une résidence avec services pour personnes âgées ou handicapées, un ensemble de logements affectés à l'accueil familial salarié de personnes âgées ou handicapées, une résidence avec services pour étudiants, un établissement de santé autorisé à dispenser des soins de longue durée, ou encore dans une résidence de tourisme classée.

Le contribuable doit s'engager à louer de manière effective et continue le logement meublé pendant au moins 9 ans à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence.

Cet avantage fiscal ne profite qu'aux contribuables qui ont la qualité de loueurs en meublé non professionnels (voir ci-contre) lors de l'acquisition du logement.

Actualité jurisprudentielle

Par un arrêt du 15 mai 2016 (n°15VE02439), la Cour Administrative d'Appel de Versailles a considéré que le dispositif Censi-Bouvard ne pouvait s'appliquer aux sociétés de personnes.

L'article 199 sexvicies du CGI prévoit que cette réduction d'impôt ne s'applique qu'aux seuls contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4 B du CGI. Celui-ci dispose que doivent être considérées comme domiciliés fiscalement en France, les personnes qui ont en France leur foyer fiscal, leur lieu de séjour principal, leur activité économique principale ou le centre de leurs intérêts économiques.

En l'absence de précision de la loi fiscale, un doute subsistait quant à l'applicabilité de ce dispositif aux sociétés de personnes, compte tenu de leur statut particulier au regard de l'impôt. En effet, les sociétés de personnes sont soumises par principe à l'impôt sur le revenu entre les mains de leurs associés ayant potentiellement le statut de contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4 B du CGI.

La Cour Administrative d'Appel de Versailles a jugé que cette circonstance était sans incidence, dès lors qu'une personne morale dispose seulement d'un siège social ou d'un siège de direction effective, non visés par l'article 4 B du CGI. Le dispositif se trouve donc limité aux personnes physiques.

Cette solution est inédite et d'autant plus importante que les dispositifs similaires « Scellier » et « Demessine » peuvent s'appliquer à des investissements réalisés par des sociétés de personnes.

Statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP) :

La qualification de LMNP se définit par défaut par rapport à celle de loueur en meublé professionnel (LMP).

Sont qualifiés de LMP les contribuables qui remplissent les conditions suivantes :

- Etre inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés en qualité de loueur professionnel ;
- Tirer de cette activité des recettes annuelles supérieures à 23 000 € ;
- Réaliser, au titre de la location meublée, des recettes qui représentent plus de 50% des revenus professionnels du foyer fiscal du contribuable.

Dès lors, lorsqu'un contribuable ne remplit pas l'une de ces trois conditions, il pourra être qualifié de LMNP et pourra potentiellement bénéficier de la réduction d'impôt Censi-Bouvard.

Montant de la réduction d'impôt Censi-Bouvard :

Calculé sur le prix de revient des logements, qui ne peut néanmoins être supérieur à la limite globale de 300 000 € par an, quel que soit le nombre de logements, le taux de la réduction d'impôt est de 25% pour les logements acquis en 2009 et 2010, 18% pour ceux acquis en 2011 et de 11% pour ceux acquis à compter de 2012.

Coordonnées

Tél. : +33 (0)4 81 13 06 15
www.bravard-avocats.com
Mail : contact@bravardavocats.com
10, rue des Archers - 69002 Lyon