

La Newsletter



Défiscalisation immobilière

Le CENSI-Bouvard joue les prolongations...

ANALYSE PAR STEPHANE PILLEYRE ET JACQUES DUHEM

Newsletter n°19 570 du 15 MARS 2019

EURL FAC JD - FORMATION AUDIT CONSEIL JACQUES DUHEM

38, rue du Maréchal Fayolle - 63500 Issoire

jacques@fac-jacques-duhem.fr - Site internet : www.jacquesduhem.com

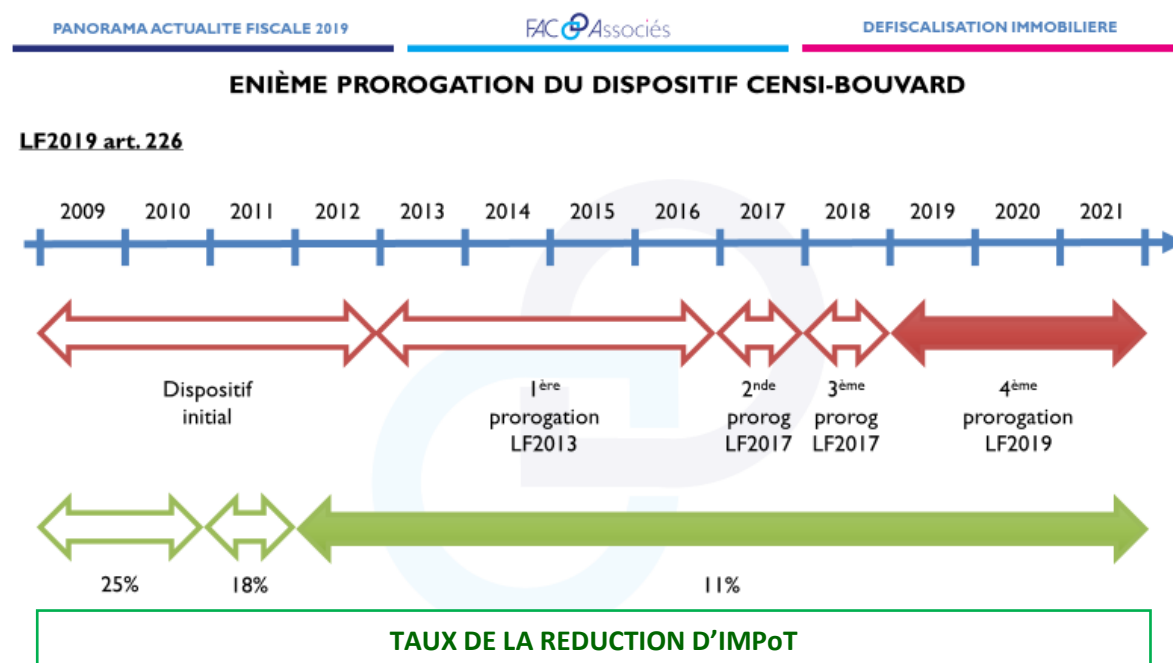
Formation professionnelle n°83630413763 Préfet Région Auvergne

Défiscalisation immobilière

Le CENSI-Bouvard joue les prolongations...



Après deux prorogations d'une année, le dispositif Censi-Bouvard (régé par l'article 199 sexvicies du CGI) a été prorogé de trois années soit jusqu'au 31 décembre 2021 par la loi de finances pour 2019.



L'administration a commenté cette prorogation en faveur des investissements immobiliers réalisés dans le secteur de la location meublée non professionnelle, et ce, à champ constant, soit pour les acquisitions de logements situés dans des établissements d'hébergement pour les personnes âgées ou handicapées ou des résidences avec services pour étudiants. **(BOI-IR-RICI-220-20 et suivant du 7 mars 2019).**



Pour accéder à l'intégralité du BOFIP, merci de [CLIQUER ICI](#)

Important : La date d'acquisition s'entend de la date de signature de l'acte authentique d'achat.

Par ailleurs, la nouvelle doctrine administrative tient compte de la **loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement**, qui a partiellement remplacé la procédure d'agrément visée à l'**article L. 7232-1 du code du travail** pour les résidences avec services pour personnes âgées ou handicapées par une procédure d'autorisation par le président du Conseil départemental au titre de leur activité de prestataire de services d'aide et d'accompagnement à domicile.

Caractéristiques du dispositif :

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

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.

Remise en cause :

Modalités de remise en cause

Les modalités de remise en cause du régime diffèrent selon que celle-ci a pour origine le non-respect des conditions initiales d'application du dispositif ou le non-respect de ces conditions au cours de la période d'engagement de location. Elles sont récapitulées dans le tableau ci-après :

Synthèse des modalités de remise en cause :

	Modalités de remise en cause de la réduction d'impôt
Non-respect des conditions initiales	L'impôt sur le revenu des années au titre desquelles la réduction d'impôt a été pratiquée est majoré du montant de la réduction imputé au cours de chacune de ces années



Non-respect des conditions au cours de la période d'engagement de location	<p>L'impôt sur le revenu de l'année au cours de laquelle intervient l'événement entraînant la déchéance de l'avantage fiscal est majoré du montant total de la réduction d'impôt obtenue depuis l'origine et jusqu'à la date de cet événement</p> <p>Cette remise en cause intervient dans le délai normal de reprise, au plus tard avant le 31 décembre de la troisième année de la survenance de l'événement entraînant la déchéance de la réduction d'impôt. Le montant de la dépense ayant servi de base au calcul de la réduction d'impôt est assimilé à une insuffisance de déclaration</p>
---	---

NOS PROCHAINES FORMATIONS CONSACREES A LA LOCATION EN MEUBLE

Analyse pratique juridique comptable et fiscale

Une formation de 7 heures

PARIS le 3 AVRIL 2019 Détails et inscriptions : [CLIQUEZ ICI](#)

LILLE le 20 JUIN 2019 Détails et inscriptions : [CLIQUEZ ICI](#)

LYON le 21 JUIN 2019 Détails et inscriptions : [CLIQUEZ ICI](#)

Animation **JACQUES DUHEM**

Formation validante Carte T

NOTRE PROCHAINE FORMATION CONSACREE AUX SOCIETES HOLDING DUREE 14 HEURES

ANALYSE JURIDIQUE FISCALE ET SOCIALE

ANIMATION **PIERRE YVES LAGARDE ET JACQUES DUHEM**

PARIS LES 26 ET 27 MARS 2019

DETAILS ET INSCRIPTIONS [CLIQUEZ ICI](#)



TOURNEE 2019 PANORAMA DE L'ACTUALITE FISCALE
INSCRIVEZ VOUS VITE ! DERNIERE DATE
PARIS 19 MARS

Nous vous proposons une synthèse opérationnelle des nouveautés. (Lois, Doctrine, jurisprudence)
Un support documentaire complet et des simulateurs Excel à vocation pédagogique seront remis
aux participants.

DETAILS ET INSCRIPTIONS : [CLIQUEZ ICI](#)

Cette formation a été homologuée par le Conseil National des Barreaux



NOTRE PROCHAINE FORMATION CONSACREE A L'ASSURANCE VIE
DUREE 7 HEURES ELIGIBLE DDA



ANALYSE JURIDIQUE ET FISCALE
ANIMATION STEPHANE PILLEYRE

PARIS LE 26 JUIN 2019

DETAILS ET INSCRIPTIONS [CLIQUEZ ICI](#)

TOURNEE 2019 PANORAMA DE L'ACTUALITE FISCALE
INSCRIVEZ VOUS VITE ! DERNIERE DATE
PARIS 19 MARS

Nous vous proposerons une synthèse opérationnelle des nouveautés. (Lois, Doctrine, jurisprudence)
Un support documentaire complet et des simulateurs Excel à vocation pédagogique seront remis
aux participants.

DETAILS ET INSCRIPTIONS : [CLIQUEZ ICI](#)

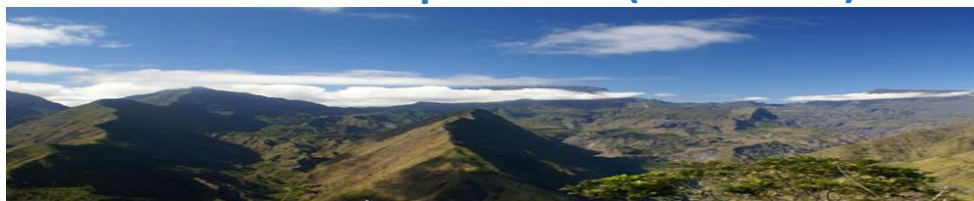
Cette formation a été homologuée par le Conseil National des Barreaux



COMMENT INTEGRER LES NOUVEAUTES FISCALES DANS LES STRATEGIES PATRIMONIALES ?

Animation JACQUES DUHEM

Une formation de 14 heures
7 h validantes pour carte T (Immobilier)
7 h validantes pour DDA (Assurance)



St Gilles les bains LA REUNION

23 et 24 AVRIL 2019

Nous vous proposerons une synthèse opérationnelle des nouveautés. (Lois, Doctrine, jurisprudence)
Un support documentaire complet et des simulateurs Excel à vocation pédagogique seront remis aux participants.

DETAILS ET INSCRIPTIONS : [CLIQUEZ ICI](#)

KIT FISCAL

Panorama de l'actualité fiscale 2019

Notre formation *Panorama de l'actualité fiscale* a été suivie par plus de 2 000 personnes.
Vous n'avez pas pu y assister...

Nous vous proposons un *kit pédagogique* comprenant :

Un recueil de fiches techniques (275 pages – Document relié – broché) abordant les nouveautés fiscales de nature législatives, doctrinales et jurisprudentielles (plan détaillé en fin de document).

Et une série de 29 tableurs permettant de réaliser des simulations à des fins pédagogiques (liste en fin de document).

Au tarif de 120 € HT (144 € TTC) – Frais d'envoi inclus

POUR COMMANDER [CLIQUEZ ICI](#)



FAC Associés



Panorama de l'actualité fiscale 2019

Jacques DUHEM
Stéphane PILLEYRE

FAC ASSOCIÉS - FAC Jacques DUHEM - 38 rue du Maréchal Foch 63000 ESCORE
RCS Clermont Ferrand 527 807 700 - info@fac-associes.com
Formalités professionnelles 01 43 04 1763 auprès de la Préfecture d'Auvergne

MESURES TRANSITOIRES RELATIVES A L'ANNÉE BLANCHE

Forment les charges déductibles et déficits imposables s'ont pas eu d'effet ?

	100 000	50 000	90 000	50 000	50 000
Revenus ordinaires	100 000	50 000	90 000	50 000	50 000
Revenus exceptionnels	0	50 000	0	50 000	50 000
Charges déductibles	70 000	20 000	0	20 000	0
Revenu net imposable 2018	30 000	80 000	90 000	80 000	100 000
IR Brut	12 404	12 404	12 404	12 404	18 404
CPIR	12 404	11 164	16 564	6 202	9 202
Effet de levier	0%	35%	0%	35%	15%

Avant d'aborder les clauses abusives relatives aux cotisations PERP et aux travaux déductibles dans le cadre des revenus fonciers de retenir sur l'impact des charges déductibles (telles que les cotisations PERP, la CSG déductible, les pensions alimentaires) et imposables sur le revenu imposable (tel que le déficit foncier ou des charges non financières imposables dans la limite de 10 700 €).

La formule de calcul du CPIR :

- Tient compte des charges déductibles et déficits imposables pour calculer l'impôt brut
- Ne tient pas compte des charges déductibles et déficits imposables pour calculer la quote-part d'impôt brut annuelle par ordinaire.

Pour appréhender les effets de cette mesure, présentons 5 exemples.

Exemple 1 :
Le revenu imposable est exclusivement composé de revenus ordinaires, les charges déductibles ont permis de minorer l'impôt brut à 12 404 €. Mais si les charges déductibles ont eu un impact sur l'impôt brut, elle n'ont aucun impact sur le CPIR. L'IR net de CI s'élève donc à 12 404 € sans charges déductibles.

En présence de revenus ordinaires uniquement, les charges déductibles n'ont aucun effet.

Exemples 2 et 3 :
Le revenu imposable est constitué à 90% de revenus ordinaires et 10% de revenus exceptionnels. Les charges déductibles de 20 000 ont permis de minorer l'impôt brut de 7 000 €. Mais si les charges déductibles ont eu un impact sur l'impôt brut, elle n'ont aucun impact sur le CPIR. L'IR net de CI s'élève donc à 12 404 € sans charges déductibles.

Exemple 4 et 5 :
Le revenu imposable est constitué à 50% de revenus ordinaires et 50% de revenus exceptionnels. Les charges déductibles de 20 000 ont permis de minorer l'impôt brut de 7 000 €. Mais si les charges déductibles ont eu un impact sur l'impôt brut, elle n'ont aucun impact sur le CPIR. L'IR net de CI s'élève donc à 12 404 € sans charges déductibles.

Fort de ce constat, on peut considérer qu'il était inutile (ou quasi-inutile) de minorer son revenu imposable en 2018 via des déductibles ou des déficits imposables.

Simulation simplifiée de l'IR 2019 (rev 2018)

2	situation du contribuable		Personne S	
3	Nombre de foyer fiscal sans les 1/2 parts ou parts supplémentaires			
4	Nombre de parts supplémentaires			
5	Nombre total de parts			
6	Revenu net global imposable		100 0	
7	Plafond de la 1/2 parts		1 5	
8	Revenu fiscal de référence		124 3	
9	IR dû (IR Brut - Décote = 27086,31 € - 0 €) Réfaction = 0%		27 0	
10	Plafonnement des effets du QF			
11	Seuil PEQF			
12	Taux marginal d'imposition		41	
13	Taux moyen d'imposition (IR/RNGI)		27	
14	Disponible avant Tmi supérieure		56 2	
15	Disponible avant Tmi inférieure		26 2	
16	Détail des calculs			
17	Calcul de l'IR avec 1,0 part(s)			
18	Barème	Montant utilisée de la tranche	Taux	Impôt par tranche
19	0	9 964 €	0%	0 €
20	9 964 €	27 519 €	14%	2 458 €
21	27 519 €	73 779 €	30%	13 878 €
22	73 779 €	156 244 €	41%	10 751 €
23	156 244 €	156 244 €	45%	0 €
24	impôt issu du QF			27 0
25	x nombre de parts			
26	= impôt dû avant plafonnement			27 0

CYCLES DE FORMATION

GESTION ET TRANSMISSION DU PATRIMOINE PROFESSIONNEL COMPLET



7 X 2 JOURS (100 heures) PARIS (Espaces Diderot – à 200 mètres de la gare de Lyon)

Animation : JACQUES DUHEM – PIERRE YVES LAGARDE – FREDERIC AUMONT – JEAN PASCAL RICHAUD – YASEMIN BAILLY SELVI.