



Investissement locatif : Les dispositifs Pinel et Censi-Bouvard, toujours gagnants ?

A l'approche de la fin de l'année, dans un contexte de taux de crédit bas, favorables à l'immobilier, certains investisseurs peuvent être tentés de conclure rapidement une acquisition immobilière dans le neuf pour bénéficier d'une baisse de leurs impôts sur le revenu, si possible dès l'année prochaine. Sur le long terme, est-ce un bon calcul ?

Réductions d'impôt vs Amortissement LMNP

Pour ces investisseurs pressés de « défiscaliser », la tentation est grande de jeter leur dévolu sur l'une des deux réductions d'impôt en vogue actuellement : le **dispositif Pinel**, qui oblige à louer nu un logement acquis neuf ; le dispositif **Censi-Bouvard**, qui oblige à louer meublé un logement acquis dans une résidence services neuve. A ce premier choix, viennent s'ajouter deux autres possibilités :

> **Le statut fiscal de loueur en meublé non-professionnel (LMNP) classique**, qui autorise l'amortissement du bien acquis et loué en meublé par bail commercial conclu avec l'exploitant de la résidence et permet de neutraliser la fiscalité sur les revenus locatifs perçus. Si le bien est neuf, l'investisseur doit renoncer à la réduction d'impôt Censi-Bouvard pour pouvoir amortir le bien, les deux n'étant pas cumulables.

> **Le « Pinel intermédié »**, qui consiste à acheter un logement neuf dans une résidence services mais à le louer nu à l'exploitant de la résidence afin de bénéficier de la réduction d'impôt Pinel. L'innovation mise en place par Cerenicimo porte sur la location du logement : elle fait l'objet d'un bail civil intermédié de 9 ans ayant pour objectif de pallier tout aléa locatif et de transférer la prise en charge de l'intégralité des frais d'entretien – revenant au propriétaire sous le dispositif Pinel traditionnel – à l'exploitant de la résidence.

Exemple d'une résidence seniors commercialisée par CERENICIMO

Le cas pratique ci-dessous repose sur les bases d'un programme actuellement commercialisé par Cerenicimo, la résidence seniors Blaise Pascal à Saint-Michel-sur-Orge (91). Il est proposé par CERENICIMO sous trois options fiscales : le statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP classique), le cadre LMNP Censi-Bouvard et un dispositif Pinel intermédié.

Pour l'exemple, le cas pratique intègre l'investissement dans le cadre du dispositif Pinel traditionnel. Des frais de relocation et de vacance (sur la base d'un aléa statistique de rotation tous les 18 mois), équivalents à 1 mois de loyer par an, sont pris en compte.

Hypothèses retenues :

- Acquisition d'un appartement financé à crédit sur 20 ans.
- Prix TTC de l'appartement = 204 372 €, dont TVA (20 %) = 34 062 €
- Prix TTC du mobilier = 9 600 €, dont TVA (20 %) = 1 600 €
- Prix HT de l'appartement meublé = 178 310 €
- Taux du prêt amortissable sur 20 ans = 2,40 %
- Impôts calculés sur la base d'un taux marginal d'imposition de 30 % et d'un taux de prélèvements sociaux de 15,5 %.

A noter. La durée de l'opération (20 ans) correspond au délai de récupération définitive de la TVA (l'un des avantages associés au statut LMNP). En cas de revente avant 20 ans de détention, cependant, le délai de récupération de la TVA continue de courir si le bail commercial se poursuit.



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>

Investissement sur 20 ans (240 mois)	LMNP		Pinel	
	LMNP Classique	LMNP Censi-Bouvard	avec bail civil intermédiaire	Pinel traditionnel
Hypothèses retenues :				
Prix du lot	178 310 € HT (1)	178 310 € HT (1)	204 372 € TTC	204 732 € TTC
Loyer annuel	7 132 € HT (594 € / mois)	7 132 € HT (594 € / mois)	7 188 € TTC (599 € / mois)	6 572 € TTC (548 € / mois)
Rendement annuel brut	4 % ^{HT/HT}	4 % ^{HT/HT}	3,5 % ^{TTC/TTC}	3,2 % ^{TTC/TTC}
Frais de relocation et de vacance	0	0	0	548 €
Recettes				
Loyers totaux collectés	165 522 €	165 522 €	166 812 €	152 514 €
Réduction d'impôt	0	19 273 €	45 648 €	45 648 €
Total recettes	201 184 €	220 457 €	212 460 €	198 162 €
Dépenses				
Coût du crédit	240 534 €	240 534 €	274 163 €	274 163 €
Taxe foncière & charges	23 071 €	23 071 €	23 071 €	36 430 €
Impôt et CSG	0 (2)	33 010 €	37 253 €	23 874 €
Total dépenses	299 267 €	332 277 €	334 487 €	334 467 €
Effort d'épargne mensuel (3)	409 €	466 €	508 €	568 €

(1) Prix considéré hors taxes car récupération de la TVA

(2) Fiscalité neutralisée grâce aux amortissements

(3) Effort d'épargne mensuel = (total dépenses – total recettes) / 240 mois

Quel investissement demande le plus faible effort d'épargne ?

A la lecture du tableau, on voit que, pour un même investissement, la réduction d'impôt coûte finalement plus cher que le recours aux amortissements.

> Avec un effort supplémentaire d'épargne de 57 € par mois, l'opération en LMNP Censi-Bouvard revient 14 % plus cher que dans la version LMNP classique.

> Avec un effort supplémentaire d'épargne de 99 € par mois, l'acquisition réalisée en Pinel intermédiaire amène à constater un écart plus important, de 24 % avec l'opération en LMNP classique.

> En Pinel traditionnel, l'effort d'épargne supplémentaire passe à 159 € par mois, soit un écart de 40 % en faveur de l'opération en LMNP classique.

Avantage à l'amortissement. Ces écarts, calculés sur 20 ans, se creusent encore un peu plus chaque année supplémentaire, compte tenu de l'impôt sur les revenus locatifs générés par l'investissement dans le cadre d'un dispositif de réduction d'impôt (les économies d'impôt étant limitées à 6 ans, 9 ans ou 12 ans). Le statut LMNP, en revanche, s'inscrit dans la durée avec des amortissements répartis sur plus de 30 ans.

Cerenicimo en bref...

Cerenicimo et LB2S (anciennement Cerenicimo Asset), structure notamment dédiée à la revente de l'immobilier géré, sont des filiales de Consultim Finance (SAS au capital de 2.5 M€ détenu par IBN Gestion).

Créée en 1995, Cerenicimo est aujourd'hui leader sur le marché de l'immobilier d'investissement. Le groupe compte aujourd'hui un effectif de 100 salariés et a commercialisé ces dix dernières années plus de 43 000 logements répartis sur 625 résidences pour un volume de 6,3 milliards d'euros. Il 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 des formations, une assistance technique, fiscale et juridique et leur fournit des supports marketing et commerciaux.

Retrouver en ligne

- [Le communiqué de presse complet](#)
- [Toutes les informations sur Cerenicimo](#)



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>