



## DEFISCALISATION IMMOBILIERE DISPOSITIF CENSI BOUVARD

**Histoire d'un investissement dans une résidence  
pour étudiants qui se termine mal**

**JACQUES DUHEM**



**Newsletter n°17 466 du 6 OCTOBRE 2017**



### Rappel du dispositif Censi Bouvard :

Aux termes de l'article 199 sexvicies du code général des impôts les contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4 B peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'acquisition, à compter du 1er janvier 2009 d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement(...), qu'ils destinent à une location meublée n'étant pas exercée à titre professionnel et dont le produit est imposé dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux lorsque ce logement est compris dans Une résidence avec services pour étudiants.

Le propriétaire doit s'engager à louer le logement pendant au moins neuf ans à l'exploitant de la résidence. Cette location doit prendre effet dans le mois qui suit la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition, si elle est postérieure, pour les logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement.

En cas de non-respect de l'engagement de location, la réduction pratiquée fait l'objet d'une reprise au titre de l'année de la rupture de l'engagement (...).

### Les faits :

Par un acte du 28 décembre 2009, un couple fait l'acquisition d'un appartement dans un immeuble vendu en l'état futur d'achèvement.

Le permis de construire portant sur cet immeuble délivré le 21 novembre 2006 et le permis de construire modificatif délivré le 11 mars 2006 avaient pour objet une résidence pour étudiants.

Les investisseurs ont ensuite consenti un bail à une société chargée de la location de l'immeuble.

Le fisc constate que les contribuables n'établissent pas que la société exploitante, avec laquelle les requérants ont conclu un bail, l'a affectée à l'hébergement d'étudiants. Cette affectation ne résulte pas davantage des stipulations de ce bail et des documents publicitaires produits.



### La décision :

La cour de Nantes estime que la réduction d'impôt dont les contribuables demandent le bénéfice est subordonnée à l'occupation effective de la résidence par des étudiants et non pas

seulement à l'affectation de l'immeuble à l'usage de résidence avec services pour étudiants lors de son acquisition en l'état futur d'achèvement ou de sa construction.  
 Le bénéfice de l'avantage fiscal est donc remis en cause.

### Remarque :

Il convient donc en pratique d'être très attentif à la rédaction du bail proposé par l'exploitant. Celui-ci doit impérativement être disponible avant la date de signature de l'acte d'acquisition de l'immeuble.



## NOTRE TOURNEE 2018

### PANORAMA DE L'ACTUALITE FISCALE

**7 HEURES DE FORMATION**

**UN SUPPORT DE PLUS DE 200 PAGES**

**DES SIMULATEURS PEDAGOGIQUES**

JANVIER		FÉVRIER		MARS	
SAM 20		JEU 1	<b>NANTES</b>	JEU 1	<b>PARIS</b>
D 21		VEN 2	<b>RENNES</b>	VEN 2	61-304 Ch.le Bon ○
LUN 22	04	SAM 3		SAM 3	62-303 Guénolé
MAR 23	<b>PARIS</b>	D 4		D 4	63-302 Casimir
MER 24	<b>BORDEAUX</b>	LUN 5	<b>CLERMONT Fd</b>	LUN 5	64-301 Olive 10
JEU 25	<b>AIX EN PROVENCE</b>	MAR 6	<b>PARIS</b>	MAR 6	65-300 Colette
VEN 26	<b>LYON</b>	MER 7	<b>MONTPELLIER/BIARRITZ</b>	MER 7	66-299 Félicité
SAM 27		JEU 8	<b>NICE</b>	JEU 8	<b>PARIS</b>
D 28		VEN 9		VEN 9	
LUN 29	05	SAM 10		SAM 10	
MAR 30	<b>PARIS</b>	D 11		D 11	
MER 31	<b>TOULOUSE / LILLE</b>	LUN 12	07	LUN 12	11

**INSCRIVEZ VOUS VITE ! NOMBRE DE PLACES LIMITE**

DETAILS ET INSCRIPTIONS [CLIQUEZ ICI](#)

**SUITE...**



**Nos formations pour la période Octobre /Décembre  
2017 à Lille, Paris, Montpellier, Bordeaux, Lyon, Rennes  
...CATALOGUE DES FORMATIONS 2017**










<p><b>PARIS</b></p>  <p><b>12 OCTOBRE 2017</b></p> <p><b>7 HEURES DE FORMATION</b></p>	 <p><b>YASEMIN BAILLY SELVI</b></p>	<p><b>LE PATRIMOINE PROFESSIONNEL ET L'ISF</b></p>	<p><b>INGENIERIE PATRIMONIALE DU CHEF D'ENTREPRISE</b></p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>
<p><b>PARIS</b></p>  <p><b>12 OCTOBRE 2017</b></p> <p><b>7 HEURES DE FORMATION</b></p>	 <p><b>PIERRE YVES LAGARDE</b></p>	<p><b>LES (BONS) CHOIX POUR L'EXERCICE D'UNE ACTIVITÉ LIBÉRALE ACTUALITÉS, OPPORTUNITÉS ET LIMITES</b></p>	<p><b>INGENIERIE PATRIMONIALE DU CHEF D'ENTREPRISE</b></p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>

<p><b>PARIS</b></p>  <p><b>12 et 13 OCTOBRE 2017 14 HEURES DE FORMATION</b></p>	 <p><b>JEAN PASCAL RICHAUD</b></p>	<p><b>LES FONDAMENTAUX DU DROIT PATRIMONIAL DE LA FAMILLE</b></p>	<p><b>INITIATION A LA GESTION DE PATRIMOINE</b></p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>
<p><b>LILLE</b></p>  <p><b>12 OCTOBRE 2017 7 HEURES DE FORMATION</b></p>	 <p><b>CEDRIC NOSMAS</b></p>	<p><b>PRATIQUE DU CONSEIL PATRIMONIAL LA DÉCOUVERTE DU CLIENT AU TRAVERS DE L'AUDIT DE SA SITUATION FISCALE</b></p>	<p><b>PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION</b></p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>
<p><b>PARIS</b></p>  <p><b>13 OCTOBRE 2017 7 HEURES DE FORMATION</b></p>	 <p><b>CEDRIC NOSMAS</b></p>	<p><b>PRATIQUE DU CONSEIL PATRIMONIAL LA DÉCOUVERTE DU CLIENT AU TRAVERS DE L'AUDIT DE SA SITUATION FISCALE</b></p>	<p><b>PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION</b></p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>
<p><b>PARIS</b></p>  <p><b>13 OCTOBRE 2017 7 HEURES DE FORMATION</b></p>	 <p><b>FREDERIC AUMONT</b></p>	<p><b>LA TRANSMISSION À TITRE GRATUIT DES PME</b></p>	<p><b>PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION</b></p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>

**SUITE...**








<p><b>PARIS</b></p>  <p>18 et 19 <b>OCTOBRE</b> 2017</p> <p><b>14 HEURES DE FORMATION</b></p>		<p><b>APPROCHE PATRIMONIALE DE L'IMMOBILIER : ACQUISITION, GESTION, CESSION</b></p> <p><b>JACQUES DUHEM STEPHANE PILLEYRE</b></p>	<p><b>PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION</b></p> <p><b>Formation validante à hauteur de 14 heures pour les professionnels de l'immobilier</b></p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>
<p><b>PARIS</b></p>  <p>7 et 8 <b>NOVEMBRE</b> 2017</p> <p><b>7 HEURES DE FORMATION</b></p>	 <p><b>FREDERIC AUMONT</b></p>	<p><b>STRATEGIES D'ACQUISITION DE GESTION ET DE TRANSMISSION DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b></p>	<p><b>INGENIERIE PATRIMONIALE DU CHEF D'ENTREPRISE</b></p> <p><b>Formation validante à hauteur de 14 heures pour les professionnels de l'immobilier</b></p> <p><u>Programme détaillé et inscriptions</u></p>



<b>GUADELOUPE</b>  7, 8 et 9 NOVEMBRE 2017  21 HEURES DE FORMATION	 JACQUES DUHEM	<b>PRATIQUE DE L'INGENIERIE PATRIMONIALE</b>	<b>PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION</b>  <b>Formation validante à hauteur de 12 heures pour les professionnels de l'immobilier</b>  <u>Programme détaillé et inscriptions</u>
<b>PARIS</b>  9 NOVEMBRE 2017  7 HEURES DE FORMATION	 VALERIE BATIGNE	<b>LES CLEFS POUR ÉLABORER UNE STRATÉGIE RETRAITE PERTINENTE</b>	<b>PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION</b>  <u>Programme détaillé et inscription</u>
<b>MONTPELLIER</b>  9 et 10 NOVEMBRE 2017  14 HEURES DE FORMATION	  JEAN PASCAL RICHAUD STEPHANE PILLEYRE	<b>APPROCHE PATRIMONIALE DE L'IMMOBILIER : ACQUISITION, GESTION, CESSION</b>	<b>PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION</b>  <b>Formation validante à hauteur de 14 heures pour les professionnels de l'immobilier</b>  <u>Programme détaillé et inscription</u>

**SUITE...**



<p><b>BORDEAUX</b></p>  <p><b>14 et 15 NOVEMBRE 2017</b></p> <p><b>14 HEURES DE FORMATION</b></p>	 <p><b>STEPHANE PILLEYRE</b></p>	<p><b>APPROCHE PATRIMONIALE DE L'IMMOBILIER : ACQUISITION, GESTION, CESSION</b></p>	<p><b>PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION</b></p> <p><b>Formation validante à hauteur de 14 heures pour les professionnels de l'immobilier</b></p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>
<p><b>PARIS</b></p>  <p><b>16 et 17 NOVEMBRE 2017</b></p> <p><b>14 HEURES DE FORMATION</b></p>	  <p><b>PIERRE YVES LAGARDE JACQUES DUHEM</b></p>	<p><b>LES SOCIETES HOLDING NOUVEAUTÉS – DIFFICULTÉS D'APPLICATION- OPTIMISATION ASPECTS JURIDIQUES, FISCAUX ET SOCIAUX</b></p>	<p><b>INGENIERIE PATRIMONIALE DU CHEF D'ENTREPRISE</b></p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>
<p><b>PARIS</b></p>  <p><b>21 NOVEMBRE 2017</b></p> <p><b>7 HEURES DE FORMATION</b></p>	 <p><b>JACQUES DUHEM</b></p>	<p><b>LA LOCATION EN MEUBLÉ: UN OVNI FISCAL</b></p>	<p><b>PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION</b></p> <p><b>Formation validante à hauteur de 7 heures pour les professionnels de l'immobilier</b></p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>

**SUITE...**



<p><b>PARIS</b></p>  <p>22 NOVEMBRE 2017</p> <p>7 HEURES DE FORMATION</p>	 <p>STEPHANE PILLEYRE</p>	<p><b>COMMENT INTÉGRER DÉSORMAIS L'ASSURANCE VIE DANS LES STRATÉGIES PATRIMONIALES</b></p>	<p><b>PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION</b></p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>
<p><b>PARIS</b></p>  <p>23 et 24 NOVEMBRE 2017</p> <p>14 HEURES DE FORMATION</p>	 <p>JACQUES DUHEM</p>	<p><b>MAITRISER LES FONDAMENTAUX DE LA FISCALITÉ PATRIMONIALE</b></p>	<p><b>INITIATION A LA GESTION DE PATRIMOINE</b></p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>
<p><b>PARIS</b></p>  <p>28 et 29 NOVEMBRE 2017</p> <p>14 HEURES DE FORMATION</p>	 <p>PIERRE-YVES LAGARDE, STEPHANE PILLEYRE ET JACQUES DUHEM</p>	<p><b>GESTION ET TRANSMISSION DU PATRIMOINE PROFESSIONNEL : ANALYSER ET MAÎTRISER LES SCHÉMAS À RISQUES</b></p>	<p><b>INGENIERIE PATRIMONIALE DU CHEF D'ENTREPRISE</b></p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>

SUITE...

<p><b>PARIS</b></p>  <p><b>6 DECEMBRE 2017</b></p> <p><b>7 HEURES DE FORMATION</b></p>	 <p><b>STEPHANE PILLEYRE</b></p>	<p><b>SOCIÉTÉS CIVILES ASPECTS JURIDIQUES ET FISCAUX: APPROCHE PRATICO PRATIQUE</b></p>	<p><b>PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION</b></p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>
<p><b>LYON</b></p>  <p><b>5 DECEMBRE 2017</b></p> <p><b>7 HEURES DE FORMATION</b></p>	 <p><b>JACQUES DUHEM</b></p>	<p><b>LA LOCATION EN MEUBLÉ: UN OVNI FISCAL</b></p>	<p><b>PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION</b></p> <p><b>Formation validante à hauteur de 7 heures pour les professionnels de l'immobilier</b></p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>
<p><b>PARIS</b></p>  <p><b>7 et 8 DECEMBRE 2017</b></p> <p><b>14 HEURES DE FORMATION</b></p>	 <p><b>STEPHANE PILLEYRE</b></p>	<p><b>FONDAMENTAUX DE LA GESTION DE PATRIMOINE MISE EN PRATIQUE DU CONSEIL PATRIMONIAL</b></p>	<p><b>INITIATION A LA GESTION DE PATRIMOINE</b></p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>
<p><b>PARIS</b></p>  <p><b>7 DECEMBRE 2017</b></p> <p><b>7 HEURES DE FORMATION</b></p>	 <p><b>FREDERIC AUMONT PHILIPPE DELORME</b></p>	<p><b>ANTICIPER LES RISQUES DE DECES ET/OU D'INCAPACITE DU CHEF D'ENTREPRISE SUR L'OUTIL PROFESSIONNEL</b></p>	<p><b>INGENIERIE PATRIMONIALE DU CHEF D'ENTREPRISE</b></p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>

