

Quels sont les impacts pour les investisseurs ayant bénéficié de la réduction « Censi Bouvard » ?

Des investisseurs ont acquis une chambre d'hôtel neuve, en l'état futur d'achèvement (VEFA) ou ayant fait l'objet ou faisant l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation et ont bénéficié d'une réduction d'impôt sur le revenu de 11% (dispositif « Censi Bouvard »). Cette réduction est conditionnée à **l'engagement de location effective et continue de la chambre d'une durée minimale de 9 ans**¹.

- **La réduction d'impôt n'est notamment pas remise en cause :**

- Lorsqu'il y a changement de locataire durant la période de 9 ans notamment du fait de la vente de l'hôtel à un repreneur à condition que le logement soit loué sous **1 mois maximum** à un nouvel exploitant pour la durée des 9 ans restant à courir ;
- En cas de non-paiement effectif des loyers par le locataire dès lors que le bail est toujours en cours ;
- En cas de liquidation judiciaire du locataire exploitant, à condition que le logement soit reloué dans un délai de **12 mois** pour la période des 9 ans restant à courir ;
- En cas de résiliation ou cession du bail commercial par le locataire exploitant (sur décision de l'administrateur judiciaire lors d'une procédure collective), à condition que le logement soit reloué dans un délai de **12 mois** pour la période des 9 ans restant à courir ;
- En cas de résiliation par l'investisseur pour défaut de paiement postérieur au jugement d'ouverture mais seulement à l'issue d'un délai de trois mois à compter de ce jugement, à condition que le logement soit reloué dans un délai de **12 mois** pour la période des 9 ans restant à courir ;
- En cas d'invalidité du contribuable (ou de l'un des membres du couple soumis à imposition commune), de licenciement, de mise à la retraite ou de décès.

- **La réduction d'impôt obtenue est remise en cause notamment si la chambre est vendue par l'investisseur sauf cas d'invalidité, licenciement, mise à la retraite ou décès.**

En cas de remise en cause, les réductions d'IR doivent être reversées avec paiement des intérêts de retard (0.4% par mois puis 0.2% par mois à compter de janvier 2018) et d'une majoration de 10% pour insuffisance de déclaration.

¹ Article 199 sexvicies du Code général des impôts - BOI-IR-RICI-220-20

Quels sont les impacts en matière de TVA pour les investisseurs en cas de revente de la chambre ?

Les investisseurs ayant acquis une chambre d'hôtel neuve ou en l'état futur d'achèvement (VEFA) en vue de sa location meublée ont pu déduire la TVA ayant grevé l'acquisition de cette chambre et en demander le remboursement².

La revente de la chambre dans le délai de 20 ans qui suit l'achèvement peut entraîner un **versement** par l'investisseur d'une fraction de la TVA récupérée.

- Si la revente de la chambre a lieu dans les 5 ans de l'achèvement : la revente sera soumise à la TVA de plein droit (immeuble neuf). La cession ne donnera lieu à aucun versement ;
- Si la revente de la chambre a lieu plus de 5 ans après l'achèvement : la revente sera en principe exonérée de TVA, mais pourra être soumise à TVA sur option. En l'absence d'option, l'investisseur devra en principe procéder au versement de la TVA déduite à l'origine diminuée d'1/20 par année ou fraction d'année écoulée depuis l'achèvement.
- En tout état de cause, la revente pourra être dispensée de TVA et ne donner lieu à aucun versement de la TVA si elle porte sur une « **universalité** » au sens de l'article 257 bis du CGI.

Ainsi, s'il est prévu que l'acquéreur poursuive l'exploitation hôtelière, soumise à TVA, la revente pourra être qualifiée de transmission d'une universalité de biens, être ainsi **dispensée de TVA et par conséquent ne donner lieu à aucun versement de la TVA déduite à l'origine par l'investisseur**.

² Article 261 D du Code général des impôts – article 207 Annexe II du CGI

Quels sont les impacts pour les investisseurs ayant bénéficié de la réduction d'impôt sur le revenu ou d'ISF pour souscription au capital de PME (« Réduction IR/ISF PME ») ?

Certains investisseurs ont souscrit au capital de sociétés hôtelières et ont bénéficié :

- d'une réduction d'impôt sur le revenu (IR) égale à 18% du montant de leur souscription totale, dans la limite annuelle de 10.000 € par foyer fiscal³ ;
- d'une réduction ISF égale à 50% du montant de leurs versements, dans la limite annuelle de 45.000 €⁴.

La réduction « IR/ISF PME » est conditionnée à la détention des titres jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription.

• **La réduction n'est pas remise en cause notamment en cas :**

- De liquidation judiciaire de la société ;
- D'opérations de fusion, à condition de respecter l'engagement de conservation de 5 ans, transférée sur les titres reçus ;
- De décès, invalidité ou licenciement du contribuable (ou de l'un des membres du couple soumis à imposition commune).

• **La réduction est remise en cause en cas :**

- De cession de tout ou partie des actions ou parts dans le délai de conservation de 5 ans, y compris en cas de procédure de redressement judiciaire. Pour information, l'apport ou l'échange des titres à ou avec une autre société dans le délai de 5 ans équivaut à une cession et emporte la reprise de la réduction.
- De dissolution et de liquidation amiable de la société dans le délai de 5 ans ;
- De remboursement des apports aux souscripteurs avant le 31 décembre de la 7^{ème} année suivant la souscription.

En cas de remise en cause, le reversement de l'impôt s'effectue au titre de l'année de la cession ou du remboursement des titres.

³ Article 199 terdecies 0 A du Code général des impôts - BOI-IR-RICI-90-10-20-10

⁴ Article 885-0 V bis du Code général des impôts - BOI-PAT-ISF-40-30-10-20