



Conseiller en gestion
de patrimoine indépendant

Investir en résidences de services

Vous souhaitez préparer votre retraite, diversifier votre patrimoine et vos sources de revenus, ou encore vous constituer un revenu complémentaire peu fiscalisé : réaliser un investissement location meublée non professionnelle en résidences de services est l'une des solutions

STATUT LMNP

Rappelons tout d'abord la définition du statut de loueur en meublé non professionnel. La location meublée consiste à louer un ou plusieurs logements garnis d'un mobilier suffisant pour qu'un locataire puisse entrer dans les lieux et y vivre normalement avec ses seuls effets personnels.

Dans une résidence services, c'est-à-dire dans un ensemble immobilier destiné à la location et offrant des services annexes et des équipements communs, le bien est loué à un professionnel qui est chargé de la gestion de l'ensemble des lots de la résidence. C'est lui qui va exploiter les logements meublés et supporter les charges d'entretien et de fonctionnement.

CHOIX DU SECTEUR D'ACTIVITÉ

Il existe plusieurs types de résidences avec services qui peuvent être classées selon leur destination: les résidences pour les seniors et les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad), les résidences étudiantes, les résidences d'affaires et les résidences de tourisme. Divers paramètres sont à prendre en compte : perspectives de marché, réglementation éventuelle, existence ou non d'un marché de revente, exposition à la conjoncture économique... Du secteur d'activité choisi vont découler les autres critères d'investissement : emplacement géographique, infrastructures, choix du gestionnaire, prestations proposées à la clientèle.



Archives J.-P. B.

UN RÉGIME FISCAL SPÉCIFIQUE

S'il s'agit d'une activité civile d'un point de vue juridique, la location meublée est considérée d'un point de vue fiscal comme une activité commerciale qui relève, au titre de l'impôt sur le revenu, de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

De manière générale, si ses recettes annuelles sont inférieures à 70 000 € et s'il n'a pas opté pour la TVA, le loueur en meublé non professionnel relève de plein droit du régime « micro BIC », c'est-à-dire des microentreprises. Il bénéficie alors d'un abattement forfaitaire sur ses recettes de 50 % et ses obligations comptables et fiscales sont réduites.

En cas de non-respect de ces conditions ou sur option du contribuable si les charges sont plus élevées, c'est le

régime réel qui s'applique. Le loueur doit alors tenir une comptabilité selon les règles des BIC et peut notamment déduire de ses recettes certaines dépenses qui sont à sa charge le cas échéant les intérêts d'emprunt, les travaux d'entretien et de réparation courants et, l'amortissement du bien et des frais d'acquisition, du mobilier et des travaux autres.

Si un déficit est constaté, il pourra être imputé sur les bénéfices tirés de locations meublées non professionnelles durant la même année ou les dix années suivantes. L'amortissement déductible fiscalement est limité mais les amortissements non retenus sont reportables sans limitation de durée. Il est ainsi possible de percevoir des revenus locatifs faiblement fiscalisés pendant de nombreuses années.

A RETENIR

Un bail commercial est conclu entre le propriétaire du logement L'investissement en LMNP résidences services présente plusieurs avantages : aucune contrainte de gestion, un bail commercial d'une durée de 9 ans minimum qui sécurise l'investisseur... Comparé à la location nue, louer en meublé permet de manière générale d'obtenir des loyers supérieurs et de bénéficier d'un régime fiscal plus avantageux.

Pour autant, ces critères ne doivent pas constituer les seuls éléments déterminants de l'opération et il convient d'envisager l'investissement immobilier dans son ensemble et d'en apprécier les caractéristiques économiques et financières. Le choix du secteur d'activité, l'emplacement géographique, la qualité des infrastructures, le choix du gestionnaire ou encore les prestations proposées à la clientèle, sont autant d'éléments à prendre en compte pour mesurer la pertinence de l'opération. Le recours à l'expertise d'un cabinet de conseil est judicieux si vous souhaitez évaluer l'adéquation entre l'investissement à réaliser et votre situation patrimoniale et fiscale.

BIEN CHOISIR L'EXPLOITANT

Un bail commercial est conclu entre le propriétaire du logement et l'exploitant de la résidence pour une durée minimale de 9 ans, avec un droit au renouvellement au terme en faveur du professionnel.

Ce contrat de location fixe les modalités de fonctionnement de la location et les obligations de chacune des parties. Pendant toute la durée du bail, l'exploitant de la résidence verse un loyer net de charges au propriétaire, et ce quels que soient le nombre et l'étendue des périodes de rotation ou de carence locative du logement dont il s'agit.

Ainsi, le choix du gestionnaire est un élément primordial. Assurez-vous qu'il présente une solidité financière suffisante et préférez un gestionnaire dont la position est reconnue sur le secteur. Vérifiez s'il gère d'autres biens et quels sont ses antécédents.

RÉDUCTION D'IMPÔT CENSI BOUVARD

La Loi Censi-Bouvard 2018 permet aux contribuables français qui réalisent un investissement immobilier dans certaines résidences de services, et qui respectent différentes conditions, de réduire directement leur impôt d'un pourcentage du prix de revient de l'appartement.

11%

du montant investi
en réduction d'impôt

9 ans

pour répartir
la réduction d'impôt

6 ans

pour reporter le solde de la
réduction d'impôt qui, au titre
d'une année, excède l'impôt dû

300 000 €

la réduction d'impôt est
calculée sur la base du prix de
revient du logement retenu
dans la limite de 300 000 €
par foyer fiscal et par an

9 ans

également pour l'engagement de location. En effet, l'investisseur doit s'engager à louer le logement meublé pendant au moins 9 ans à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence dans lequel le logement se situe

A savoir : aucun amortissement ne peut être pratiqué sur la fraction de la valeur de l'immeuble ayant ouvert droit à la réduction d'impôt, y compris après la période de 9 ans d'obtention de la réduction d'impôt.

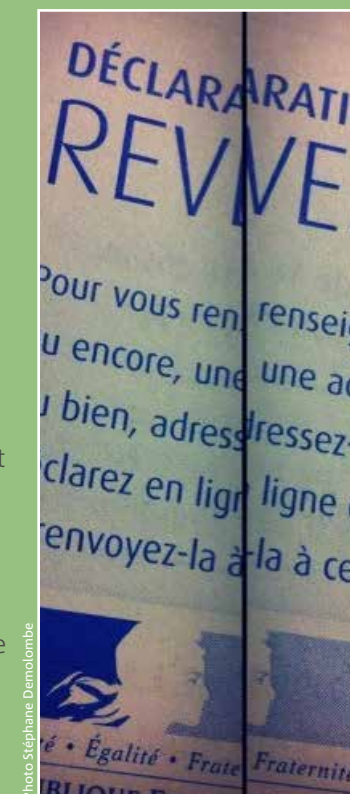


Photo Stéphanie Demolombe