



## PATRIMOINE

# Défiscaliser clefs en main avec les résidences services

**Adapté à différentes stratégies de défiscalisation, l'investissement dans une résidence avec services n'est pas dénué de risques.**

En achetant un bien situé dans une résidence services, l'épargnant peut bénéficier des avantages fiscaux attachés à la location meublée dans le neuf. Ces résidences sont spécialisées dans l'accueil d'étudiants, de touristes, d'hommes d'affaires, de seniors en bonne santé ou de personnes dépendantes.

Le schéma est le suivant : l'exploitant signe avec chaque propriétaire un bail de 9 à 12 ans par lequel il s'engage à verser des loyers pendant toute la durée, que la résidence soit pleine ou pas. Deux fiscalités sont possibles dans ce type d'investissement : le Censi-Bouvard ou l'amortissement. Quelle formule choisir ?

### Réduction d'impôt avec le Censi-Bouvard

Grâce à l'avantage fiscal du Censi-Bouvard, le contribuable bénéficie d'une réduction d'impôt de 11 % étalée sur 9 ans. « C'est une économie fiscale active pendant une durée limitée dans le temps », précise Henri Brun, directeur commercial d'Angle Neuf, la filiale immobilière de LCL. Cela peut réduire, voire effacer l'impôt, pendant quelques années.

« Cette solution est susceptible d'intéresser des jeunes primo-investisseurs taxés dans les premières tranches du barème d'imposition », indique Antoine Tranchimand, conseiller en gestion de patrimoine chez K & P Finance. « Mais, attention, au terme des 9 ans, cette réduction s'arrête. La pression fiscale atténuée pendant un temps augmente à nouveau », explique Jean-Marie Chapon, conseiller en gestion de

## Censi-Bouvard ou amortissement

### Hypothèses :

- Achat d'une chambre en Ehpad de 210.000 euros (hors taxes) en LMNP dont 10.000 euros de meubles, 6.000 euros de frais d'acquisition.
- Loyer de départ : 9.000 euros/an. Charges déductibles : 800 euros/an. Loyers et charges revalorisés de 1,5 %/an.
- Financement : achat sans apport avec un prêt sur 20 ans à 1,5 % et assurance de 2 %.
- Pas de revalorisation du prix du bien.
- Calculs réalisés sur la base d'une tranche marginale d'imposition (TMI) à 41 %.

	A 10 ans		A 20 ans	
	Censi-Bouvard	Amortissement	Censi-Bouvard	Amortissement
<b>Fiscalité générée par l'opération</b>	- 1.205 €	- 2.140 €	44.535 € (impôt payé)	3.724 €
<b>Effort de trésorerie sur la période (en tenant compte de la fiscalité et des loyers)</b>	43.897 €	42.962 €	121.099 €	80.288 €

« LES ÉCHOS » / SOURCE : JEAN-MARIE CHAPON, FIDUCÉE GESTION PRIVÉE

**Dans les deux durées, la solution d'un investissement avec une formule d'amortissement (régime du LMNP) est fiscalement plus intéressante qu'en Censi-Bouvard.**

- Sur 10 ans, l'écart est encore faible car la réduction d'impôt du Censi-Bouvard a joué sur 9 ans. L'économie d'impôt sur une décennie est de 1.205 euros en Censi-Bouvard et de 2.140 euros pour l'amortissement.

- Sur 20 ans, l'amortissement prend tout son intérêt avec seulement 3.724 euros d'impôts payé contre 44.535 euros en Censi-Bouvard.

**Au-delà de 10 ans, l'avantage tourne nettement en faveur de l'amortissement.**



patrimoine chez Fiducée Gestion Privée à Lyon.

### **Amortissement avec le régime du LMNP**

La seconde solution, soit l'amortissement (voir exemple ci-contre) sur une longue durée (souvent 30 ans), paraît plus adaptée aux contribuables fortement imposés. « Cette formule permet de générer des revenus peu ou pas fiscalisés sur une longue durée », souligne Jean-Marie Chapon. On bénéficie ici du régime de location meublée non professionnelle (LMNP). Ce scénario est notamment apprécié par des personnes en fin de vie active, capables d'acheter un ou plusieurs biens sans emprunt. C'est une façon efficace de générer rapidement des revenus complémentaires en vue d'une retraite proche.

Les résidences services affichent des rendements annuels compris entre 3,8 % et 4 % pour les étudiants, allant de 4 % à 4,20 % pour les seniors et de 4,2 à 4,5 % pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad). Mais ces rendements affichés ne sont pas toujours « garantis », comme cela est mentionné dans les plaquettes commerciales.

### **Le risque d'une défaillance de l'exploitant**

« Quelques exploitants de résidences, de tourisme notamment, n'ont pas tenu cette promesse », reconnaît David Charlet, président de l'Association nationale des conseillers financiers (Anacofi). Le PLF 2017 prévoit d'ailleurs de ne pas reconduire le dispositif Censi-Bouvard pour les résidences de tourisme. Certains ont baissé le loyer initial en cours ou en fin de bail. D'autres exploitants ont mis la clef sous la

porte, laissant les propriétaires sans gérant et sans revenus. « Or une telle résidence non louée pendant plusieurs mois consécutifs fait l'objet d'une requalification fiscale », rappelle Thien An Hoang, présidente de la Fédération nationale des associations de propriétaires de résidences de tourisme (FNAPRT). « Dans ce genre d'opération, la défaillance de l'opérateur est un risque à ne pas négliger », prévient Renaud Capelle.

Aujourd'hui, beaucoup de conseillers en gestion de patrimoine croient au potentiel des résidences étudiantes. « Il manque des logements pour les jeunes. En se concentrant sur les 10 grandes villes de France dotées d'une population estudiantine importante, il y a peu de chances de se tromper. Mieux vaut choisir une bonne localisation avec une desserte de transports en com-

mun », assure Julien Rabier, directeur associé de l'Institut du patrimoine.

Autre alternative : jouer la carte des seniors dépendants. Ouverts sur la base d'autorisations administratives délivrées au compte-gouttes, les Ehpad ont le vent en poupe. Ils font le plein face au déficit de structures adaptées au grand âge. Témoin de la vitalité du secteur des résidences services, la multiplicité des solutions d'investissement.

Début septembre, A Plus Finance a lancé A Plus Génération Silver, le premier OPCI destiné aux particuliers. Il est dédié à l'investissement locatif dans les résidences seniors non médicalisées avec un portefeuille de plusieurs adresses. Il y a en prime la possibilité de bénéficier du régime du LMNP.

— L. B.