



Dossier

GESTION PRIVÉE - DÉFISCALISATION



Résidences services en Censi-Bouvard

Confort assuré

Attrait, limites et alternatives de la défiscalisation par les résidences services, dispositif reconduit pour 2017

Prolongé d'une année jusqu'au 31 décembre 2017, le dispositif fiscal Censi-Bouvard réservé aux contribuables qui investissent dans les résidences services pour étudiants, touristes ou personnes âgées, devrait attirer encore de nombreux épargnants tout au long de l'année prochaine. Non seulement il permet aux investisseurs concernés de bénéficier d'une réduction significative de leur impôt sur le revenu, mais surtout il leur garantit le versement de loyers réguliers relativement élevés. La raison ? Ils signent un bail commercial avec l'exploitant de la résidence concernée qui se charge de gérer la totalité des contacts et des formalités avec les locataires.

DIDER WILLOT

Pour les contribuables désireux de réduire le montant de leur impôt sur le revenu, il s'agit sans aucun doute d'une bonne nouvelle. Parmi les mesures fiscales contenues dans la loi de finances votée il y a quelques jours au Parlement figure en effet la possibilité offerte de continuer à bénéficier pendant une année supplémentaire, jusqu'au 31 décembre 2017 donc, de la réduction fiscale consentie par la loi Censi-Bouvard en vigueur depuis 2009. C'est-à-dire celle qui, au même titre que les autres dispositifs destinés à encourager les investissements dans le logement locatif comme la loi Pinel ou la loi Malraux, vise spécifiquement les résidences services spécialisées dans l'hébergement des hommes d'affaires, des touristes, des étudiants et des personnes âgées dépendantes ou en bonne santé. "Une disposition intéressante pour les investisseurs attirés par les placements dans la pierre qui disposent d'un budget limité ou qui se situent dans les premières tranches du barème à l'imposition sur le revenu" assure Antoine Tranchimand, directeur associé du cabinet de conseil en gestion de patrimoine K&P Finance.

Du Scellier au Censi-Bouvard

Retour au début de l'année 2009. Conséquence de la crise financière qui s'est abattue sur le monde quelques mois plus tôt, l'activité dans le secteur du bâtiment est pratiquement arrêtée sur l'ensemble du territoire français. Comment faire pour la relancer ? Dès le mois de janvier, le Parlement vote un amendement du député François Scellier qui vise à renforcer les dispositifs d'aide à la construction alors en vigueur – les lois de Robien et Borloo – dans le sens d'une défiscalisation

accrue au profit des contribuables qui acceptent d'acheter des logements neufs ou en construction dans certaines zones les particulièrement sensibles afin de les mettre en location en tant qu'habitation principale pendant une durée de neuf ans. Le résultat est plutôt positif, mais reste à régler le problème des résidences offrant des services para-hôtelières (maisons d'étudiants, établissements pour personnes âgées, résidences pour touristes) pour lesquelles les mises en chantier tardent à redémarrer. C'est alors que deux députés de la majorité de l'époque, Marc Censi, député de l'Aveyron, et Michel Bouvard, député de la Savoie, proposent au gouvernement d'élaborer un dispositif fiscal spécifique largement inspiré de celui de la loi Scellier. Voté en avril 2009 dans le cadre d'une loi de finances rectificative, il se proposera finalement d'offrir aux investisseurs qualifiés par le Code général des impôts de LMNP – loueurs en meublés non professionnels –, des avantages fiscaux comparables à ceux qui avaient été adoptés quelques semaines plus tôt avec la loi Scellier. Mais paradoxe : alors que la loi Scellier a été notablement modifiée suite au changement de majorité politique intervenu au printemps 2012, avec le vote de la loi Duflot puis de la loi Pinel, on constate que le dispositif Censi-Bouvard a été maintenu dans son principe et que ses modalités sont restées pratiquement inchangées depuis son adoption il y a près de huit ans maintenant.

Un rendement régulier relativement élevé

Il continue en effet de reposer sur son mécanisme initial : tout acheteur d'un bien immobilier – une chambre ou un appartement – situé dans une résidence services (médicalisée ou non), susceptible d'accueillir des étudiants, des touristes ou des personnes âgées ou handicapées, signe

obligatoirement avec l'entreprise chargée de l'exploitation un bail commercial, renouvelable d'une durée minimum de 9 ans, qui lui garantit en contrepartie le versement régulier d'un loyer revalorisé chaque année, quel que soit le taux d'occupation de son bien. "Une condition qui évite au propriétaire tous les aléas liés à la gestion locative directe (c'est le gestionnaire spécialiste de la location meublée en résidences services qui s'occupe de toutes les formalités) et qui lui assure un rendement régulier relativement élevé de son investissement. Cette simplicité repose donc sur la qualité du gestionnaire de la résidence, son sérieux et sa pérennité" assure Eric Ninu, directeur commercial de la société iSélection, une plateforme spécialisée dans la commercialisation d'immobiliés locatifs.

En effet, la plupart des spécialistes considèrent que les placements immobiliers éligibles au dispositif Censi-Bouvard offrent couramment un rapport compris entre 4 et 5 % de la valeur du bien. Ce qui, outre le fait qu'il est relativement accessible (le ticket d'entrée pour une chambre dans une résidence pour étudiants ou une maison de retraite est moins élevé que pour l'achat d'un appartement ou d'une maison) rend cet investissement plus favorable que la location traditionnelle non meublée, la location commerciale ou même la location de bureaux.

De son côté, le rendement des maisons de retraite oscille actuellement de 4,4 à 7,5 %, selon le pays, l'emplacement et la qualité des actifs. "Les maisons de retraite médicalisées attirent de plus en plus les investisseurs, car elles offrent une visibilité à long terme, notamment liées aux changements démographiques : une population européenne vieillissante associée au type et au niveau de revenu des retraités du baby-boom" explique Lydia Brissy, directrice des études Europe chez Savills, société de conseil et de services immobiliers d'origine britannique qui dispose d'un réseau

de 30000 collaborateurs dans 60 pays. Et il ne faut pas oublier le principal attrait du Censi-Bouvard que constitue son mécanisme de défiscalisation. Car l'administration fiscale accorde à tous les investisseurs concernés une exonération de TVA et une réduction d'impôt sur le revenu équivalant à 11 % du prix d'acquisition du bien (dans la limite toutefois de 300000 euros par an) étalée sur 9 ans. Ce qui permet de bénéficier du remboursement de la TVA sur le prix d'acquisition ainsi que d'un abattement maximum total de 33000 euros par investissement sur l'IR, soit 3666 euros chaque année pendant une durée de 9 ans. Un avantage d'autant plus intéressant que le contribuable est faiblement imposé. À noter également que le dispositif de la loi Censi-Bouvard peut s'appliquer sur plusieurs biens cumulés et qu'il n'est pas exclusif d'autres dispositifs de défiscalisation immobilière.

Des risques spécifiques

Mais attention ! Outre les risques classiques liés à toutes les opérations de défiscalisation immobilière, tels que la surestimation de la valeur du bien ou sa mauvaise localisation, s'ajoute un certain nombre de risques spécifiques. S'il est relativement facile de se prémunir contre le premier, la défaillance de l'exploitant, en choisissant les opérateurs les plus sérieux, le second est inhérent au dispositif lui-même. En effet, au terme du délai de 9 ans, lorsque la réduction d'impôt s'arrête, la pression fiscale reprend toute sa vigueur : les loyers perçus viennent alors s'ajouter aux autres revenus et sont donc imposés au taux marginal d'imposition du contribuable concerné. Autre inconvénient : l'investisseur qui désire revendre son bien moins de 20 ans après son acquisition devra rembourser au Trésor public la quote-part d'exonération de taxe à la valeur ajoutée qui lui a été consentie par les services fiscaux.

L'option LMNP amortissement

Autant de raisons pour lesquelles nombre d'investisseurs dans l'immobilier éligible au dispositif Censi-Bouvard préfèrent utiliser, au lieu du bénéfice de la réduction d'impôt sur le revenu, les dispositions qui leur sont offertes en option par la loi, celles du statut classique de loueur en meublé. Réservées aux propriétaires non professionnels, c'est-à-dire ceux dont les revenus locatifs (déclarés obligatoirement dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux) sont inférieurs à 23000 euros par an, elles permettent en effet d'affecter aux bénéfices pendant une durée de 15 à 20 ans une ligne d'amortissement. "Ce régime permet de déduire du montant des loyers encaissés toutes les charges déductibles ainsi que les investissements" précise Dominique Forni, directeur de Cap Valeur Patrimoine, un cabinet de conseil en gestion de patrimoine implanté dans le grand sud-ouest de la France. Ce qui aboutit



"Une disposition intéressante pour les investisseurs qui disposent d'un budget limité ou qui se situent dans les premières tranches du barème à l'imposition sur le revenu." Antoine Tranchimand, K&P Finance.



"L'option entre la déduction fiscale et l'amortissement dépendra de l'horizon que se fixe l'investisseur ainsi que des objectifs qu'il assigne à son placement." Pierre-Yves Habouzit, Fidexi.

généralement à effacer de la déclaration de revenus une part importante du montant des loyers pendant la durée de détention du bien.

Alors défiscalisation Censi-Bouvard ou LMNP amortissement? "Comme toujours en matière d'immobilier locatif, tout dépendra de l'horizon que se fixe l'investisseur ainsi que des objectifs qu'il assigne à son placement" répond Pierre-Yves Habouzit, directeur commercial de Fidexi, concepteur de solutions d'investissement immobilier qui commercialise les maisons de santé médicalisées du Noble Age Groupe. En effet, si chacun reconnaît que les résidences services assurent, outre la récupération possible de la TVA, un rendement locatif sensiblement supérieur à celui des autres achats immobiliers, il est certain qu'un jeune investisseur disposant de revenus élevés sera davantage tenté par la réduction d'impôt du dispositif Censi-Bouvard. Un investisseur plus âgé préférera

certainement le régime fiscal LMNP qui permet de se constituer un capital immobilier dans des conditions financières plutôt avantageuses, et donc des compléments de revenus toujours utiles au moment de la retraite. ■

Au terme du délai de 9 ans, lorsque la réduction d'impôt s'arrête, la pression fiscale reprend toute sa vigueur: les loyers perçus viennent alors s'ajouter aux autres revenus et sont donc imposés comme tels

Chiffres clés

En Europe, l'investissement dans les maisons de retraite a atteint les 2,6 Md€ au premier semestre 2016, un niveau record.

La France se positionne en tête des pays les plus actifs au premier semestre 2016 avec 878 M€ investis, suivie par l'Allemagne (870 M€), le Royaume-Uni (244 M€), la Finlande (218 M€), les Pays-Bas (175 M€) et la Suède (116 M€).

Source : Savills

Des conditions pour récupérer la TVA

L'activité de location en meublé étant exonérée de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), les acheteurs d'un bien en résidence services ont la possibilité de récupérer le montant de la TVA acquittée au moment de leur achat: 20 % du prix hors taxe. Pour cela, il faut que l'investisseur adopte le statut de loueur en meublé non professionnel, que les loyers perçus soient soumis au paiement de la TVA (actuellement au taux de 5,5 %), qu'ils soient imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux, et que la résidence dans laquelle il a investi assure au moins trois des quatre services suivants: le petit-déjeuner, le nettoyage des locaux, la fourniture de linge de maison ou un système d'accueil de la clientèle.

Si ces conditions sont remplies, il faut obtenir préalablement du SIE (Service des impôts des entreprises) de son domicile un numéro d'inscription au registre des loueurs en meublé non professionnels, qui servira ultérieurement à la déclaration annuelle – trimestrielle si le montant est supérieur à 1000 euros – de la TVA collectée sur les loyers. Ensuite, il faut déposer un dossier fournissant toutes

les informations correspondant à la résidence donnée en location meublée: l'adresse, les caractéristiques des logements, l'identité de l'exploitant, le prix d'acquisition... ainsi qu'un engagement de déclaration des loyers perçus au régime fiscal réel des bénéfices industriels et commerciaux. D'une manière générale, les remboursements interviennent dans un délai de 3 à 6 mois suivant la mise en exploitation de la résidence. À noter toutefois que la récupération n'est effectivement acquise qu'au bout de 20 ans. Ce qui signifie qu'une personne qui souhaiterait, par exemple, revendre son bien à la fin de la période d'engagement minimum de 9 ans, devra reverser au Trésor public les 11/20^e de la TVA qui lui a été remboursée. ■

Une personne qui souhaiterait revendre son bien à la fin de la période d'engagement minimum de 9 ans, devra reverser au Trésor public les 11/20^e de la TVA qui lui a été remboursée

L'alternative loueur en meublé professionnel

Appartements, résidences hôtelières, chambres d'hôtes, gîtes ruraux, maisons de retraite, résidences services...

Pour les foyers fiscaux disposant de revenus importants provenant de la location de biens meublés (plus de 23000 euros de recettes annuelles et plus de 50 % des revenus professionnels de l'ensemble des membres du foyer fiscal), il existe un statut fiscal de loueur en meublé professionnel particulièrement avantageux.

Outre l'exonération de l'ISF pour l'ensemble de ses biens (ils sont considérés comme des biens professionnels), le titulaire, qui doit alors être inscrit

au Registre du commerce et des sociétés, bénéficie de:

- **La déduction totale des déficits dus aux charges réelles**, y compris les frais d'acquisition et d'ingénierie ainsi que des intérêts d'emprunt.

- **La possibilité d'amortir l'ensemble de ses biens**: 5 à 10 ans pour le mobilier, entre 25 et 40 ans pour l'immobilier.

- **L'exonération totale de plus-value au-delà de 5 ans**, lorsque les recettes sont inférieures à 90000 euros au cours des

2 années civiles précédentes, et partielle lorsque les recettes sont comprises entre 90000 et 160000 euros.

En revanche, le loueur en meublé professionnel est considéré comme un commerçant relevant du régime des travailleurs non salariés. À ce titre, il est assujéti à la contribution foncière des entreprises, ainsi qu'à la cotisation sur la valeur ajoutée lorsque son chiffre d'affaires dépasse 500000 euros. ■