

Guide Habiteo.com

Mai 2015

L'investissement en EHPAD

Questions/Réponses



SOMMAIRE

I- Qu'est-ce qu'un EHPAD ?	p. 2
<i>Encadré : Réglementation de l'EHPAD</i>	p. 2
II- Pourquoi investir en EHPAD ?	p. 3
A- Pour répondre à un besoin de revenus régulier sécurisés	p. 3
B- Pour bénéficier d'avantages fiscaux	p. 4
III- Comment investir en EHPAD ?	p. 6
A- Le dispositif Censi-Bouvard	p. 6
B- Le statut de Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP)	p. 9
Points à retenir	p. 12

I- Qu'est-ce qu'un EHPAD ?

Un **Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes** (EHPAD) désigne en France la forme d'institution pour personnes âgées la plus répandue. Un EHPAD est un établissement médico-social.

Un EHPAD se définit comme une maison de retraite médicalisée, dotée de l'ensemble des services afférents tels que l'hôtellerie, la restauration, les soins médicaux et les assistances (soumises à agrément) permettant son exploitation.

Les EHPAD peuvent accueillir des personnes autonomes à très dépendantes (pathologies chroniques) ; ils doivent justifier d'équipements adaptés et de personnel médical (médecin coordonnateur) et paramédical (infirmier coordinateur, infirmiers, aides-soignants, auxiliaires de vie) dont le nombre est fixé selon la capacité d'accueil de l'établissement et par négociation en convention tripartite (EHPAD-Conseil Général-Assurance Maladie) après calcul de la prise en charge moyenne par résident.

Encadré : Réglementation de l'EHPAD

Les établissements médicalisés autorisés à héberger des personnes âgées dépendantes de 60 ans et plus, quel que soit leur statut juridique actuel ou leur appellation, doivent respecter un corpus législatif et réglementaire profondément remanié à la fin des années 1990 (loi du 24 janvier 1997 complétée par les décrets du 26 avril 1999). Ce corpus a été modifié à plusieurs reprises. Comme tous les établissements médico-sociaux en France, les règles qui régissent le fonctionnement des EHPAD sont regroupées dans le Code de l'Action Sociale et des Familles.

Un EHPAD peut être public, privé associatif ou privé lucratif. Sa création est soumise à une procédure d'autorisation préalable conjointe du Président du Conseil Général et du Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé (ARS).

Il doit être autorisé à dispenser des soins aux assurés sociaux pour l'ensemble de sa capacité et doit conclure avec l'État et le Conseil Général une convention tripartite pluriannuelle fixant, pour une durée de 5 ans, les objectifs de qualité de la prise en charge des résidents et ses moyens financiers de fonctionnement (budget dépendance et hébergement délivré par le Conseil Général et le budget soin délivré par l'ARS).

L'établissement exprime également dans la convention pluriannuelle tripartite l'option tarifaire relative à la dotation soins.

II- Pourquoi investir en EHPAD ?

Bien sûr, on n'achète pas une chambre d'EHPAD en vue de l'habiter ! En tous cas pas tout de suite. Et on ne logera pas forcément dans celle dont on sera propriétaire.

Il n'est certainement pas besoin de vous expliquer que l'augmentation de la durée de vie a comme conséquence une forte augmentation du nombre de personnes âgées. Vous l'entendez régulièrement à la radio, vous voyez des reportages TV et vous le lisez dans les journaux. Nous serons plus nombreux à vivre plus longtemps. Malheureusement le grand âge s'accompagne de pathologies qui ne peuvent être assumées dans le cadre familial, comme la maladie d'Alzheimer, mais ce n'est pas la seule.

Les chambres d'EHPAD répondent donc à un besoin réel de la population et leur développement s'inscrit dans le cadre de la politique nationale de la grande dépendance.

A- Pour répondre à un besoin de revenus réguliers sécurisés

C'est le cas lorsque vous souhaitez acquérir un logement en vue de bénéficier de revenus complémentaires au moment de votre retraite. En ce sens il fait partie des produits dits « de rente ».

Le taux de rentabilité d'une chambre d'EHPAD est un des plus élevés en immobilier locatif, pour deux raisons :

- 1) Votre appartement est loué par bail commercial d'une durée minimale de 9 ans et maximale de 11 ans et 11 mois, reconductible par périodes triennales. C'est l'exploitant qui prend en charge la gestion, la recherche de locataires, les travaux de maintenance. C'est important pour lui car une résidence bien gérée, parfaitement entretenue bénéficiera d'un taux de remplissage maximum. Ceci permet à l'exploitant de dégager un résultat d'exploitation élevé. De votre côté, aucun souci de gestion, ni d'impayés... Et vous bénéficiez d'un rendement locatif net de frais de gestion, de recherche de locataires, d'assurances ... entre 4,30 et 4,80%. C'est donc une location gagnant/gagnant. La seule précaution consiste à sélectionner une chambre dans un EHPAD géré par un exploitant financièrement solide (c'est lui qui doit payer les loyers) et de bonne notoriété.
- 2) Les EHPAD ne peuvent être créés de la simple volonté des promoteurs immobiliers. La création d'EHPAD fait l'objet d'autorisations administratives délivrées par les Agences Régionales de Santé (ARS) et les Conseils Généraux. Il n'y a donc aucun risque de suroffre, au contraire le marché des EHPAD est un marché de pénurie.

B- Pour bénéficier d'avantages fiscaux

En investissant en EHPAD, vous avez la possibilité de récupérer la TVA. C'est une 1ère économie de taxe, au taux de **20%** ce n'est pas négligeable !

Ce n'est pas le seul avantage, vous pouvez également bénéficier soit du régime des amortissements ou d'une réduction globale de votre Impôts sur le Revenu.

En effet les revenus tirés de la location dans le cadre LMNP sont très faiblement fiscalisés grâce à la faculté d'amortir le bien immobilier (hors quote-part du terrain). Cet **amortissement** réduit fortement le revenu foncier taxable, voire l'annule dans certains cas.

Si vous préférez opter pour le dispositif Censi-Bouvard vous ne pourrez pas bénéficier de l'amortissement du bien. En revanche, en plus de la récupération de la TVA, vous bénéficierez d'une réduction globale de votre Impôt sur le Revenu égale à **11%** du prix d'achat HT.

III- Comment investir en EHPAD ?

Deux possibilités vous sont offertes : le dispositif Censi-Bouvard ou le statut de Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP).

Le choix du dispositif CENSI-BOUVARD ou LMNP dépend donc de votre situation fiscale et de vos objectifs personnels.

A- Le dispositif Censi-Bouvard

L'amendement Bouvard, aussi appelée couramment loi Censi-Bouvard porte le nom de l'ancien député Michel Bouvard et de l'actuel député Yves Censi. Cet amendement adopté le 16 mars 2009 à l'assemblée nationale avait pour objectif d'inciter l'investissement dans les résidences avec service par le biais d'incitations fiscales attractives.

L'adoption de l'amendement Bouvard, permettait aux résidences de service d'être éligibles au même principe de défiscalisation que les logements « classiques dans le cadre de la loi Scellier (remplacé par la loi Duflot en janvier 2013 et la loi Pinel en 2014)

- **Quel est le principe de la loi Censi-Bouvard ?**

La loi Censi-Bouvard permet aux investisseurs de profiter d'une réduction d'impôts égale à 11% de la valeur Hors Taxes (H.T) d'un bien neuf, situé dans des résidences de services. Les résidences de services comprennent notamment les résidences senior, et les EHPAD. A noter que le dispositif a été prolongé jusqu'en 2016.

- **Est-il possible de cumuler le dispositif Censi Bouvard et le dispositif d'amortissement LMNP ?**

Non. Pour cela il faut acquérir un logement en LMNP et un logement en Censi-Bouvard.

- **Qui peut bénéficier de la loi Censi-Bouvard ?**

Tous les résidents fiscaux français peuvent bénéficier du dispositif Censi Bouvard.

- **Quelles sont les conditions de la loi Censi-Bouvard 2014 ?**

Pour profiter du dispositif Censi-Bouvard l'investisseur doit remplir les conditions suivantes :

- Acheter un bien neuf éligible au statut LMNP entre le 1er janvier 2014 et le 31 décembre 2016
- Mettre en location le bien sous bail commercial meublé pour une durée minimale de 9 ans.
- Avoir le statut LMNP

A noter que contrairement à d'autres dispositifs de défiscalisation comme la loi Duflot, il n'y a pas de conditions relatives aux ressources des locataires ou de plafonds de loyers en dispositif Censi-Bouvard. De même, il n'y a aucune zone géographique particulière dans le cadre du Censi-Bouvard.

- **Quels sont les plafonds du dispositif Censi-Bouvard ?**

Le plafond d'investissement en Censi-Bouvard est limité à 300 000 € HT par an.

Le dispositif Censi-Bouvard rentre dans le cadre du plafonnement à 10 000€ par an de défiscalisation possible.

- **Est-il possible de cumuler les dispositifs de défiscalisation ?**

Oui il est possible de cumuler les dispositifs de défiscalisation, mais pas sur un même bien. Vous pouvez ainsi par exemple investir la même année en loi Pinel via l'achat d'un appartement neuf et en loi Censi-Bouvard via l'acquisition d'un bien en meublé avec services Censi-Bouvard, mais en respectant le plafond global de défiscalisation de 10 000€ par an.

- **Est-il possible de reporter dans le cas d'un crédit d'impôts?**

Oui il est possible de reporter dans le cas d'un crédit d'impôt issu de la défiscalisation Censi-Bouvard. Ce report est possible jusqu'à 6 ans.

- **Quels sont les textes officiels qui régissent la loi Censi-Bouvard?**

Les principaux textes officiels relatifs au Censi-Bouvard sont :

- Le Bulletin Officiel des Impôts (BOI) 5B210 du 13 janvier 2010
- L'Article 199 sexvicies du Code Général des Impôts

- **Est-il possible d'investir en indivision en loi Censi-Bouvard ?**

Oui, il est possible d'investir en indivision dans le cadre de la loi Censi-Bouvard. La quote-part des investisseurs va définir le montant de l'avantage fiscal. Le montant l'investissement est là encore limité à 300 000€ HT.

- **Le démembrement est-il possible en Censi-Bouvard ?**

Non, il est impossible de démembrement un bien dans le cadre du Censi-Bouvard.

- **Est-il possible d'investir en Censi Bouvard via une SCI ou une SARL ?**

Non il est impossible de profiter du régime LMNP Censi-Bouvard en investissant via une SCI ou une SARL

- **Dispositif Censi-Bouvard & TVA**

Le dispositif Censi-Bouvard peut permettre dans certains cas de récupérer la TVA, notamment lors d'un achat d'un logement qui offre des services para-hôtelières (cas des EHPAD et des résidences-services seniors louées en meublé...)

Pour demander un remboursement de TVA auprès de l'Administration fiscale, la résidence dans laquelle le logement fait partie doit proposer au minimum 3 des 4 services suivants : fourniture de linge de maison, nettoyage des locaux, accueil de la clientèle, service de petit déjeuner. L'investisseur devra alors opter pour le régime réel ou réel simplifié.

B- Le statut de Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP)

LMNP signifie Loueur en Meublé Non Professionnel. Il s'agit d'un régime fiscal existant depuis 1949 et destiné aux contribuables qui mettent en location des biens meublés (chambres, appartement...) et dont les revenus de ces locations ne dépassent pas 23 000€ TTC par an et représentent moins de 50% de leur revenu global.

- **Quelles sont les conditions relatives au statut LMNP?**

- Acheter un logement meublé pour devenir loueur en meublé non professionnel. (LMNP)
- Ne pas être inscrit ou registre du commerce et des sociétés (RCS) en tant que loueur de meublés professionnels.
- Ne pas recevoir plus de 23 000€ de revenus des locations sous le régime LMNP ou plus de 50% de son revenu global.

- **Comment sont imposés les revenus issus de la location en meublé non professionnel (LMNP) ?**

Les revenus issus LMNP sont imposés comme bénéfices industriels et commerciaux. (BIC). Il est cependant possible de choisir le régime d'imposition dans le cas de revenus inférieurs à 32 000€

- Régime Micro-BIC

Ce régime n'est possible que dans le cas où les revenus du LMNP sont < 32 000€. Aucune charge n'est déductible mais le revenu net imposable est calculé suite à un abattement de 50%. Ce régime n'est intéressant que si les charges sont inférieures à 50% du montant des revenus. Il est cependant incompatible avec le régime de TVA.

- Régime BIC réel

Ce régime est obligatoire pour les revenus LMNP > 32 000€. Il est nécessaire dans ce cas de tenir une comptabilité complète.

Ce choix permet de déduire les charges suivantes :

- Les intérêts d'emprunts
- Les frais de notaire
- La taxe foncière
- La taxe d'habitation
- Les assurances
- Les travaux de réparation
- L'amortissement du bien (hors terrain)
- L'amortissement des travaux

Si la déduction de ces charges engendre un bénéfice, celui-ci doit être ajouté au revenu global.

Si la déduction engendre un déficit, il est reportable sur les bénéfices futurs du même régime pendant 9 ans.

Attention cependant, le déficit n'est pas imputable sur le revenu global (comme pour le mécanisme classique de déficit foncier) mais uniquement sur le revenu issu du LMNP.

- **Quels sont les avantages du LMNP ?**

- Le montant de l'investissement est relativement faible : à partir de 120 000€ HT pour une chambre dans un établissement neuf.
- Il n'y a pas de gestion locative. Le bien est entièrement géré par l'exploitant.
- Vous recevez les loyers même si le bien n'est pas occupé (bail commercial).
- Vous pouvez récupérer la TVA sur un achat LMNP neuf (20 %) dans certaines conditions.
- Une imposition avantageuse sur les revenus locatifs.

- **LMNP & TVA**

Le statut LMNP peut permettre dans certains cas de récupérer la TVA, notamment lors d'un achat d'un logement LMNP neuf, qui offre des services para-hôtelières (cas des EHPAD et des résidences-services seniors louées en meublé...)

Pour demander un remboursement de TVA auprès de l'Administration fiscale, la résidence dans laquelle le logement LMNP fait partie doit proposer au minimum 3 des 4 services suivants : fourniture de linge de maison, nettoyage des locaux, accueil de la clientèle, service de petit déjeuner. L'investisseur devra alors opter pour le régime réel ou réel simplifié.

- **Les biens LMNP rentrent-ils dans le cadre de l'ISF?**

Oui les biens LMNP détenus rentrent dans l'assiette de l'ISF

POINTS À RETENIR

- 1) Le taux de rentabilité d'une chambre d'EHPAD est un des plus élevés.
- 2) Les taux d'intérêts des crédits immobiliers sont à la baisse et très intéressants.
- 3) Comment investir en EHPAD :
 - Dispositif Censi-Bouvard
Le dispositif Censi-Bouvard octroie une réduction d'impôts égale à 11 % de la valeur Hors Taxes (H.T) du bien.
Vous pouvez récupérer la TVA sous certaines conditions.
 - Statut Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP)
Le statut de Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP) est destiné aux contribuables qui mettent en location des biens meublés et dont les revenus n'excèdent pas les 23 000 € TTC par an et représentent moins de 50% de leur revenu global.

Les avantages du LMNP :

- Les prix d'acquisition sont relativement faibles. On peut trouver des logements neufs en LMNP à partir de 120 000€ HT.
- Il n'y a pas de gestion locative. Le bien est entièrement géré par l'exploitant.
- Vous recevez les loyers même si le bien n'est pas occupé (bail commercial).
- Vous pouvez récupérer la TVA sur un achat LMNP neuf (20 %) dans certaines conditions.
- Une imposition avantageuse sur les revenus locatifs.