



Le Guide :
Questions/Réponses
De l'investissement
En EHPAD



Juillet 2014

SOMMAIRE

I) <u>Qu'est-ce qu'un EHPAD ?</u>	2
A) <i>Règlementation de l'EHPAD</i>	2
II) <u>Investir dans une ou plusieurs chambres d'EHPAD</u>	3-4
B) <i>L'investissement immobilier locatif en chambre d'EHPAD répond à un besoin de revenus réguliers sécurisés.</i>	3
C) <i>Autre avantage : vous allez récupérer la TVA. C'est une 1ère économie de taxe, au taux de 20% ce n'est pas négligeable !</i>	4
D) <i>Ferez-vous une plus-value à la revente ?</i>	4
III) <u>Parlons Finances</u>	5
IV) <u>Alors, comment investir en EHPAD ?</u>	6-11
E) <i>Historique de la loi Censi Bouvard</i>	6-8
<i>Exemple de compte d'exploitation annuel en dispositif Censi-Bouvard, neuf premières années (*) :</i>	9
F) <i>Qu'est-ce que le statut LMNP ?</i>	10-11
V) <u>EHPAD et Résidences-Services Seniors sont biens éligibles au statut LMNP</u>	12-14
<i>Exemple de compte d'exploitation annuel en dispositif LMNP sur une durée de 15 ans (*) :</i>	14

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

Un **Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées 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.

A) Règlementation 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) Investir dans une ou plusieurs chambres d'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. Bref, la clientèle ne manquera pas.

B) L'investissement immobilier locatif en chambre d'EHPAD répond 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 et 4,50%. 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. Habiteo.com propose par exemple les EHPAD du groupe Domusvi, 3^{ème} opérateur français du secteur, fort de plus de 10 000 collaborateurs.

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.

C) Autre avantage : vous allez récupérer la TVA. C'est une 1ère économie de taxe, au taux de 20% ce n'est pas négligeable !

Sur le plan fiscal ce n'est pas le seul avantage. 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 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.

D) Ferez-vous une plus-value à la revente ?

L'achat d'une chambre d'EHPAD ne doit pas s'inscrire dans un objectif de plus-value. Le marché de « 2^{ème} main » est organisé et les reventes se passent tout à fait correctement. En revanche les prix de revente dépassent rarement le prix d'achat, augmenté du taux de revalorisation des loyers lorsque la revente a lieu après 5 ans. A noter qu'en formule « Censi-Bouvard » l'avantage fiscal n'est pas transmissible, le prix de revente en tiendra compte.

III) Parlons Finances

Pour le mois de Juillet 2014 les taux d'intérêt des crédits immobiliers continuent à s'afficher très bas, à l'instar du taux de l'OAT 10 ans qui franchi ces derniers jours un record historique à 1,62%. La baisse, toujours la baisse ... C'est le moment d'en profiter.

Juillet 2014	Excellent	Très bon	Bon	Taux moyen du marché*
15 ans	2,40%	2,58%	2,81%	2,75%
20 ans	2,67%	2,74%	3,00%	3,00%
25 ans	2,83%	3,20%	3,37%	3,50%
30 ans	3,35%	3,70%	4,25%	4,30%

** Taux moyen du marché : Il s'agit du taux des barèmes publics proposés par les banques pour les crédits immobiliers. En fonction de la qualité de l'emprunteur (apport personnel, revenu, taux d'endettement ...), le taux d'intérêt proposé oscillera autour de ce taux moyen.*

Lorsque l'argent coûte 2,75 % (taux moyen d'un crédit immobilier sur 15 ans) et que le bien financé rapporte en moyenne 4,25% (exemple rendement locatif d'une chambre d'EHPAD à 91 Soisy/Seine), le différentiel en faveur de l'investisseur est égal à 1,50%.

Ce calcul simple montre l'intérêt d'investir aujourd'hui, quand le placement rapporte plus que le coût de l'argent nécessaire pour le financer.

IV) Alors, comment investir en EHPAD ?

Deux possibilités vous sont offertes : le dispositif "CENSI-BOUVARD" ou le statut de Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP)

E) Historique de la loi 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 aux mêmes montant de défiscalisation que les logements « classiques dans le cadre de la loi Scellier (remplacé par la loi Duflot depuis janvier 2013)

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

La loi Censi Bouvard en 2014 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. Attention cependant, il est possible que le gouvernement revienne sur cette date de fin à tout moment ou que le taux de défiscalisation soit revu à la baisse.

- **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 en 2014.

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

Pour profiter du dispositif Censi Bouvard en 2014 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 LMNP sous bail commercial pour une durée minimale de 9 ans.
- Les recettes locatives de l'investisseur ne doivent pas excéder 23 000 € par an ou 50% du revenu global de l'investisseur.

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 2014. De même, il n'y a aucune zone particulière dans le cadre du Censi Bouvard.

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

Le plafond d'investissement en Censi Bouvard version 2014, 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 Duflot 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 2014. 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 démembrer 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.

Exemple de compte d'exploitation annuel en dispositif Censi-Bouvard, neuf premières années (*) :

Calcul réalisé pour un investissement en chambre d'EHPAD à 91 Soisy/Seine. Investissement financé par un crédit immobilier d'une durée de 15 ans au taux de 3,45% (assurance décès-invalidité incluse). Apport personnel 20%, soit 38 000 €.

() Document informatif à caractère non contractuel*

Prix Immobilier HT : 185 000€ / Prix du mobilier HT : 6 000 € / **Total HT : 191 000 €**

Loyer Exploitant	8118 €
Réduction d'impôts Censi-Bouvard	2334 €
TOTAL RECETTES	10 452€
Annuité d'emprunt (intérêt et capital)	13220 €
Impôt foncier (estimation)	550 €
TOTAL DEPENSES	13 770 €
Coût annuel	3 318 € soit moins de 280 €/mois

Au-delà de 9 ans vous n'avez plus le bénéfice de la réduction d'impôts. Le coût mensuel sera donc augmenté de 195 € durant les six années suivantes.

Calcul rapide : il vous coûtera** $(9 \times 280 \times 12) + (6 \times 475 \times 12) = 62\,440 \text{ €}$ pour vous constituer un capital de **185 000 €** au terme de 15 ans.

*** hors fiscalité personnelle*

F) Qu'est-ce que le statut 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 professionnel.
- 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.

- 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 ?**

- Les prix d'acquisition d'un LMNP sont relativement faibles. On peut trouver des logements neufs en LMNP à partir de 130 000€ 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.

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

A l'inverse d'un investissement immobilier "classique", vous ne pourrez pas habiter le bien que vous achetez. Les biens LMNP sont en effet des biens spéciaux (chambre en Ehpad, appartement en résidence sénior, logement étudiant...) Il s'agit d'un produit d'investissement qui doit être vu comme tel. En effet vous êtes lié par un bail commercial avec l'exploitant sur la période contractuelle définie.

V) EHPAD et Résidences-Services Seniors sont biens éligibles au statut LMNP

- **Les résidences LMNP séniors**

Les résidences avec services pour séniors sont des structures immobilières non médicalisées, particulièrement adaptées aux personnes âgées autonomes et non dépendantes. Les logements sont souvent conçus avec des équipements spécifiques adaptés aux personnes âgées (pas d'escaliers, accessible PMR, douches, portes larges, domotique...)

Dans tous les cas le choix d'un exploitant solide professionnellement et financièrement est indispensable pour ce type d'investissement. Le groupe DOMUSVI présente toutes les caractéristiques attendues pour assurer la pérennité de votre investissement.

- **LMNP et TVA**

Le statut LMNP peut permettre dans certains cas de récupérer la TVA. 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 bénéficier de cette récupération de TVA, 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. Attention, la TVA lors de l'achat n'est réellement acquise qu'à partir de 20 ans d'exploitation. Si le loueur LMNP ou le gestionnaire cessent la location en LMNP, la TVA doit être remboursée au prorata des années restantes (par 1/20èmes). A noter également que lorsque la TVA a été récupérée par l'investisseur, celui-ci devra obligatoirement 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

- **Est-il possible de revendre un bien LMNP ?**

Il est tout à fait possible de revendre un bien en LMNP. Certains sites internet et certaines agences sont par ailleurs spécialisés dans la transaction de biens LMNP de 2^{ème} voire 3^{ème} main.

Lors de la revente d'un bien LMNP, la plus-value éventuelle bénéficie d'un abattement de 2% par an à partir de 5 ans de détention. La taxation de la plus-value est donc nulle à partir de 30 ans de détention.

- **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.

Exemple de compte d'exploitation annuel en dispositif LMNP sur une durée de 15 ans (*) :

Calcul réalisé pour un investissement en chambre d'EHPAD à 91 Soisy/Seine. Investissement financé par un crédit immobilier d'une durée de 15 ans au taux de 3,45% (assurance décès-invalidité incluse). Apport personnel 20%, soit 38 000 €.

() Document informatif à caractère non contractuel*

Prix Immobilier HT : 185 000€ / Prix du mobilier HT : 6 000 € / **Total HT : 191 000 €**

Loyer Domusvi	8118 €
Réduction d'impôts LMNP**	0 €
TOTAL RECETTES	8 118 €
Annuité d'emprunt (intérêt et capital)	13220 €
Impôt foncier (estimation)	550 €
TOTAL DEPENSES	13 770 €
Coût annuel	5 652 € soit moins de 500 €/mois

Calcul rapide : il vous coûtera 15 x 5652 € soit **84 780 €** pour vous constituer un capital de **185 000 €** au terme de 15 ans.

*** Dans le cadre LMNP vous pouvez imputer l'amortissement de la chambre d'EHPAD, hors quote-part du terrain, ainsi que l'amortissement du mobilier. Cette imputation crée souvent une situation déficitaire. Vos revenus ne sont donc que peu ou pas fiscalisés.*

Le choix du dispositif CENSI-BOUVARD ou LMNP dépend donc de votre situation fiscale personnelle. Si votre taux d'imposition est très élevé priorité au statut LMNP. Si vous êtes moyennement ou faiblement imposé, priorité au CENSI-BOUVARD.

Les conseillers www.habiteo.com sont à votre disposition pour vous guider dans votre choix. N'hésitez pas à les contacter, par mail ou par téléphone, à votre convenance.

A 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
 - Statut Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP)
- 4) Le dispositif Censi-Bouvard octroie une réduction d'impôts égale à 11 % de la valeur Hors Taxes (H.T) du bien.
- 5) 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.
- 6) Les avantages du LMNP :
 - Les prix d'acquisition sont relativement faibles. On peut trouver des logements neufs en LMNP à partir de 130 000€ 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.