

Portrait : Jean-Jacques Dubot

N°47 Mai - Juin 2013 - 3,50 €

MASSIF CENTRAL Entreprendre



Tourisme industriel : nos bonnes adresses



Revol,
le roi de la
porcelaine
culinaire



Confiserie
thermale :
les bonbons
d'antan

LE STATUT DE LOUEUR EN MEUBLÉ : une piste d'optimisation fiscale ? Quelles opportunités ?

Dans le contexte actuel de limitation des avantages fiscaux, la location meublée permet de générer des revenus complémentaires soumis à un régime fiscal de faveur et ce, sans entrer dans le champ aujourd'hui restrictif des niches fiscales. Néanmoins, malgré tous ces avantages, choisir un investissement en location meublée de qualité doit être réfléchi afin de sélectionner un bien immobilier adapté à sa situation patrimoniale.

Eric BORIAS Associé

Laurent CORNET Associé



Les caractéristiques de la Location Meublée

Investir en Location Meublée revient à acquérir un bien immobilier équipé afin de le mettre en location. Pour ceux qui sont séduits par le statut de Loueur Meublé mais qui n'ont pas la fibre immobilière ou bien pas suffisamment de temps à consacrer à la gestion locative, un produit « clé en main » leur est destiné : la résidence de services.

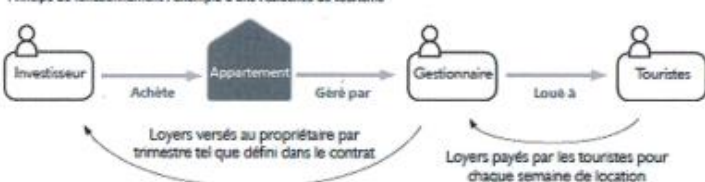
Trois grandes familles de résidences de services sont identifiables :

- celles à destination des étudiants
- celles qui accueillent les touristes (tourisme de loisirs ou urbain)
- celles qui ont vocation à héberger des seniors (autonomes ou dépendants)

La location est prise en charge par un professionnel dit « gestionnaire » ou « exploitant ». C'est lui qui va gérer la résidence, trouver les locataires et s'engager à verser des loyers sur le long terme. L'investisseur et l'exploitant sont unis par les liens du bail commercial jusqu'à son échéance. L'investisseur doit être vigilant sur la qualité du gestionnaire, sa signature et son expérience. Et pour cause, c'est cet intermédiaire qui est la clef de voûte d'un investissement réussi et le garant de la pérennité de l'opération.

Outre les arguments convaincants d'un bail ferme signé avec l'exploitant, l'investissement dans les résidences de services va procurer un avantage fiscal supplémentaire à travers la récupération de la TVA qui a grevé l'acquisition du bien immobilier et celle du mobilier.

Principe de fonctionnement : exemple d'une résidence de tourisme



Source Cerenicimo

Les résidences de services : les supports ouverts à la location meublée.

Cinq principaux marchés locaux s'inscrivent dans le cadre d'un investissement dans une résidence de services. On peut citer tout d'abord :

La résidence pour étudiants

La capacité d'accueil du parc social public est insuffisante, ne logeant que 10 % des étudiants. Pour faire face à cette carence, des plans de construction ont été mis en place mais le besoin est toujours important. L'investissement dans une résidence étudiante a de quoi séduire, le ticket d'entrée est à partir de 80 000 € et la rentabilité moyenne escomptée est autour de 4 % HT. Si l'environnement déficitaire en matière de logement sécurise l'opération, le risque n'est pas pour autant éliminé. Certaines villes souffrent du phénomène inverse, la surproduction. La population étudiante représente 2,8 millions d'individus.

Les résidences de tourisme

Les résidences de tourisme n'étant pas de l'immobilier dédié, leur reconversion en résidence secondaire est tout à fait envisageable. Le positionnement géogra-

phique des logements facilite également la revente. Et si la résidence sélectionnée intéresse l'investisseur, il a toujours la possibilité de joindre l'utile à l'agréable en exerçant son droit de bénéficier d'une période de jouissance du bien. Cette faculté va être facturée en diminuant la rentabilité de l'investissement. 85 % des résidences sont détenues par des particuliers ayant un contrat de bail avec un exploitant. 100 millions de touristes sont attendus en France en 2015 !

Les résidences de tourisme d'affaires

Elles visent une clientèle qui recherche un hébergement dans le cadre de son activité professionnelle. A mi-chemin entre un appartement et une chambre d'hôtel, ces appart-hôtels offrent à la fois le confort et la liberté pour un prix raisonnable. Le secteur des salons et congrès représente 7,8 Mds de retombées économiques, pour une population de l'ordre de 15 millions de visiteurs par an.

Les résidences seniors

Aujourd'hui, environ 1,3 millions de personnes seulement sont accompagnées dans des structures dédiées ;

en 2060 une personne sur trois aura plus de 60 ans. Les résidences seniors hébergent des personnes âgées valides désireuses de briser l'isolement et de bénéficier de services à leur disposition. Il s'agit d'un village sécurisé qui met à disposition des pensionnaires, des appartements ou petites maisons avec des espaces communs, et qui propose une gamme de services à la carte pour faciliter le quotidien.

Les Ehpad (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes)

Tout le monde s'accorde à dire que ces structures médicalisées répondent à un besoin qui ne va cesser de s'amplifier sous l'effet conjugué de l'allongement de la durée de vie et du retrait financier de l'Etat. Il faut garder à l'esprit que cet investissement porte sur un actif immobilier spécifique, qui rend plus délicat tout recyclage du bien ; il se rapproche plus d'un produit financier que d'un placement immobilier.

La location meublée : un support performant fiscalement.

L'activité de location meublée est réputée commerciale, elle relève par voie de conséquence des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC), le bailleur a la faculté de procéder à des amortissements dans un cadre bien précis. Lorsque le contribuable endosse le statut de loueur en meublé non professionnel, le déficit constaté est imputable sur les revenus de même nature. Les amortissements pratiqués ne peuvent pas toutefois créer de déficit, ils seront mis de côté le temps que le résultat d'exploitation passe positif. De par cette règle, le LMNP est un outil patrimonial intéressant, hors des incitations fiscales dont les économies sont dorénavant

plafonnées, et s'adresse à ceux qui souhaitent maintenir leur niveau de vie une fois à la retraite le tout dans un cadre fiscal favorable.

Une autre piste d'optimisation peut consister à rechercher le caractère professionnel de l'activité de loueur en meublé. Ce statut ouvre des avantages fiscaux complémentaires (ISF, transmission, statut social etc...) sous réserve de respecter certaines règles.

En conclusion : Avant tout investissement, il est essentiel d'apprécier l'emplacement, de mesurer la rentabilité réelle de l'investissement (de 4 à 5 % HT), d'étudier

la qualité du gestionnaire de la résidence, le marché (santé, tourisme, étudiant...) en rapport à la demande locative, le type de revalorisation proposé. En effet, la location meublée au-delà de la spécificité du montage est un investissement immobilier où le critère de sélection qui préside est bien sûr l'emplacement. L'investissement dans des résidences de services peut s'avérer un excellent support d'investissement, sous réserve d'avoir les bons réflexes.