



Acheter une chambre Ehpad, est-ce un bon Placement?

Actualité législative publié le **31/12/2015**, vu **2680 fois**, Auteur : [Jean François Guinot](#)

Investir dans une chambre EHPAD permet d'être propriétaire d'un actif immobilier tout en bénéficiant d'un avantage fiscal. En effet il y a aura deux régimes fiscaux envisageables pour l'achat d'une chambre dans une résidence EHPAD.

Acheter une chambre EHPAD, est-ce un bon placement, en Loi Bouvard ou via l'ancien statut LMNP?

Pourquoi acheter une chambre EHPAD peut s'avérer être un placement pertinent?

Investir dans une chambre EHPAD permet d'être propriétaire d'un actif immobilier tout en bénéficiant d'un avantage fiscal (Loi Censi-Bouvard).

En effet il y a aura deux régimes fiscaux envisageables pour l'achat d'une chambre dans une résidence EHPAD.

Statut LMNP classique :

Ce statut permet de percevoir des revenus locatifs qui seront déclarés en BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux) et donc qui pourront être amortis.

Le coût de construction de la résidence sera donc déduit d'une grande partie des revenus locatifs.

Pour un investissement en cash cela permettra d'avoir environ 80% des loyers perçus nets d'impôts.

Statut LMNP Censi-Bouvard :

Ce statut permet de défiscaliser 11% de la valeur du bien HT pendant 9 ans et récupérer +20% de la TVA de l'investissement.

Donc, **un gain de +31%**, sans parler des loyers garantis.

Ce statut est en vigueur **jusqu'au 31 décembre 2016**, mais ne sera plus accessible après cette date.

Pour un investisseur qui achète une chambre EHPAD à 100'000 € HT, il aura donc +11'000 € de réduction d'impôts pendant 9 ans soit environ **1'222 € par an**.

L'achat d'une chambre EHPAD offre d'autres avantages, comme une gestion totale de votre bien

et de sa location, ainsi que le paiement des charges par l'exploitant.

L'investisseur percevra des **loyers trimestriels que son bien soit loué ou non**, il n'y aura aucunes carences locatives pour l'investisseur.

En effet lorsque vous achetez une chambre EHPAD vous trouverez quasiment automatiquement dans le bail commercial l'article 605 et 606 du Code civil, **à la charge du gestionnaire**, ce qui signifie que tous les travaux effectués dans la résidence seront payés par l'exploitant de la résidence EHPAD (par exemple **DOMIDEP, GDP VENDOME**, etc...).

Certaines charges peuvent également être payées par l'exploitant comme les charges de copropriété et de syndic, la taxe sur les ordures ménagères et les assurances.

L'investisseur devra payer la taxe foncière annuelle.

Tous ces points seront repris dans le bail commercial que l'investisseur signe avec l'exploitant, ainsi la répartition des charges ainsi que tous les points-clés de votre investissement sont évoqués dans ce contrat de bail commercial EHPAD.

Il faut être attentif à l'exploitant qui s'occupe de la résidence dans laquelle vous souhaitez investir car plus l'exploitant sera solide plus vos garanties seront fortes

Guinot jean-François 1/1/2016