Image not found or type unknown

Cet investissement immobilier aux rendements quasi assurés et à la douce fiscalité: EHPAD

publié le **01/01/2016**, vu **2236 fois**, Auteur : Jean François Guinot

Cet investissement immobilier aux rendements quasi assurés et à la douce fiscalité: EHPAD ou Maison Médicalisée. ?? Avec l'augmentation de l'espérance de vie, l'investissement dans un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes -ou Ehpad - est porteur. Nos conseils pour dénicher le meilleur exploitant et le meilleur rendement.

- *Cet investissement immobilier aux rendements quasi assurés et à la douce fiscalité: EHPAD ou Maison Médicalisée*

6T9DcltFSx-STkcoPjTF0yZfU3tCWSZ0bmjVtvRvPM2hbuF0H5iZj93rV0V0KHrezRh5V4iTzq4X8&sz=w500-h374

??

Avec l'augmentation de l'espérance de vie, l'investissement dans un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes -ou Ehpad - est porteur. Nos conseils pour dénicher le meilleur exploitant et le meilleur rendement.

En matière d'immobilier, on dit généralement qu'il faut acheter où l'on aimerait vivre. L'investissement dans un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes - (ou Ehpad) - qui consiste à acheter une chambre dont on confiera la gestion à un exploitant est certainement l'exception qui confirme la règle. Car il s'agit bien là d'un investissement porteur, bien que personne n'ait véritablement envie d'y résider. Pourtant, les besoins sont bien réels, et avec l'augmentation de l'espérance de vie, ils ne feront qu'augmenter. ***En outre, les pouvoirs publics n'accordent qu'avec parcimonie les agréments pour la construction d'établissements.***

*D'où un investissement assez sûr : "**Il n'y a pas de risque de suroffre comme cela pourrait être le cas avec d'autres types de résidences gérées telles que les résidences seniors ou de tourisme**".*

En plus d'être quasiment assurés, les loyers sont plutôt alléchants : les rendements se situent autour de +4,5 %, et plus encore pour les biens acquis sur le marché secondaire. Enfin pour ne rien gâcher, la fiscalité est attractive.

Mieux vaut un exploitant qui gère déjà de nombreux lits

Trop beau pour être vrai ? Non. Mais des précautions s'imposent. D'où l'importance de bien choisir cet exploitant.

"Privilégiez les groupes qui gèrent beaucoup d'établissement et de lits".

C'est un indicateur objectif et réel de la solidité de l'exploitant et de sa santé financière." Le site vient d'ailleurs de publier son dernier palmarès des plus importants gestionnaires d'Ehpad, et le trio de tête est le suivant : Korian, Orpea et DomusVi.

En plus du rendement annoncé, les charges

A priori, si vous traitez avec l'un de ces exploitants réputés sérieux, vous ne devriez pas avoir de mauvaise surprise. Il n'empêche. Prenez le temps de lire attentivement le contrat de bail commercial, lequel vous liera à l'exploitant pour une durée de neuf ans minimum, en général. Ne comparez pas seulement les rentabilités annoncées. Mais regardez ce qui se cache derrière. Parfois mieux vaut céder quelques dixièmes de point sur le rendement espéré et ne pas avoir de mauvaise surprise au moment des appels de charges. Auparavant, il fallait s'intéresser de près à la répartition, entre exploitant et investisseur, des travaux définis aux articles 605 et 606 du Code civil, qui traitent, pour le premier, des réparations courantes telles que le remplacement d'une porte, la peinture... et, pour le second, des grosses réparations, du type réfection de toiture ou changement de chaudière.

La revalorisation des loyers doit rester raisonnable

La revalorisation est de 1 à 2 % par an, c'est bien.D'ailleurs, c'est en général le cas.

Un investissement qui offre une bonne liquidité

Et si vous aviez besoin de revendre ? Aujourd'hui c'est relativement simple, d'une part, parce que le marché secondaire est de plus en plus organisé et, d'autre part, parce que le rendement proposé par ce type de produit est très attractif. D'autant que le nouvel acquéreur bénéficiera lui aussi du statut fiscal lié aux Ehpad .

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Ce qui n'est pas le cas, par exemple, quand vous cédez un bien acheté en Scellier, Duflot, Pinel...

"Il nous faut en moyenne un à deux mois pour trouver un acquéreur".

Deux régimes fiscaux avantageux

L'investissement en Ehpad ouvre droit à deux régimes fiscaux différents.

*1- **Soit le Censi-Bouvard**, qui autorise une réduction d'impôt de +11 % du prix du bien dans la limite de 300 000 euros. Cette réduction est répartie sur neuf ans et les revenus fonciers perçus pour la location seront assimilés à des revenus BIC ou micro-BIC.*

*2-**Soit le loueur en meublé**. Les revenus sont aussi déclarés en BIC ou micro-BIC mais, grâce à l'amortissement du bien et du mobilier, le bénéfice est longtemps gommé et les revenus sont non imposés. Et si l'amortissement et les charges sont supérieurs aux recettes, vous aurez même un déficit foncier, reportable sur dix ans. Cette seconde option est la plus fréquemment choisie par des investisseurs soucieux de se constituer des revenus complémentaires peu fiscalisés.*

A noter qu'en cas d'achat sur le marché secondaire, seul le système de l oueur en meublé non professionnel (LMNP) est possible.

Par ailleurs, une acquisition dans le neuf permet de récupérer la TVA à +20%

En contrepartie, les revenus ne sont pas immédiats et la rentabilité est souvent légèrement inférieure, mais la compensation, se fait par l'avantage fiscal de +11% en Loi Censi-Bouvard.

- *Finances Perso Immobilier*
-

  Par Virginie Franc-Jacob, publié le 03/04/2015 à 11:51 , mis à jour le 10/04/2015

  mis à jour par jean-françois Guinot, le 1/1/2016

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés