

# Location meublée en résidence services



## Investissement immobilier locatif

Acheter un bien locatif dans une résidence de services vous permet de vous constituer un patrimoine, d'obtenir des revenus complémentaires, en évitant les contraintes de gestion locative puisqu'un professionnel s'en occupe à votre place.



## Comment ça fonctionne ?

Les résidences gérées avec services sont des **immeubles neufs** prêts à vivre, dont les logements sont "standardisés", meublés et équipés. Les logements et les parties communes de ces résidences varient (piscine, laverie, salon détente, salle de restauration, etc.) selon le type de "résidences services" et les occupants ciblés : voyageurs d'affaires, vacanciers, retraités ou étudiants.



La résidence de services est gérée par un **exploitant** (gestionnaire) avec qui vous concluez un bail commercial d'une durée de 9 ans minimum. C'est l'exploitant qui se charge de la **gestion locative** du logement. Il doit trouver les locataires, percevoir les loyers, entretenir les espaces communs, effectuer les éventuelles réparations, gérer les services destinés aux résidents, etc. L'exploitant s'engage également à vous verser chaque trimestre un **loyer** (montant prévu au bail), peu importe que le logement soit occupé ou non. En contrepartie, vous ne pouvez pas disposer de votre bien, vous devez le laisser en location auprès de l'exploitant (sauf contrat particulier vous accordant une jouissance à certaine période de l'année).

Les loyers que l'exploitant vous verse sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des **Bénéfices industriels et commerciaux** (BIC) et aux prélèvements sociaux. Ce n'est pas le loyer encaissé qui est fiscalisé, mais le loyer diminué des charges supportées. A ce titre, vous pouvez choisir entre 2 méthodes de calcul :

Micro BIC	Réel BIC
Loyers meublés inférieurs à 72 500 € /an	Sur option ou obligatoirement dès que les loyers meublés sont supérieurs à 72 500 € /an
=	=
Abattement forfaitaire de 50 % (ou 71 % en meublé de tourisme classé)	Déduction des <b>charges</b> réelles ( <i>intérêts d'emprunt, frais d'assurance, taxe foncière</i> ) ET <u>Amortissement comptable</u> des <b>constructions et travaux</b>



L'amortissement comptable c'est la constatation annuelle de la perte de valeur des composants d'un bien immobilier (fenêtres, toiture, façade, etc.) du fait de l'usure ou du temps. L'amortissement comptable permet de déduire une charge "fictive" (= correspondant à la dégradation de l'immeuble) des loyers encaissés) sans impact sur la trésorerie.



## Points de vigilance

Le rendement d'un investissement en résidence de services peut être de 4 % net de charges par an, mais la **qualité de l'exploitant** est primordiale. Il vous faut un bon gestionnaire car c'est lui qui va s'occuper de tout, la réussite de votre placement dépend de son savoir-faire.

Si vous achetez un **bien neuf**, vous profiterez des loyers une fois le logement achevé et mis en location. Le délai peut être de **12 à 24 mois** selon l'état d'avancement du chantier au jour de votre acquisition.

L'achat d'un logement dans une résidence services vous permet de **recupérer la TVA** sur le prix du logement, soit 20 % du prix d'acquisition. Pour cela, il faut que l'exploitant fournisse au moins 3 des 4 services suivants : accueil, petit-déjeuner, fourniture du linge et ménage.



Si vous vendez le logement avant 20 ans, vous devrez rembourser le montant de TVA économisée (1/20<sup>ème</sup> par année de location), sauf si votre acheteur s'engage à poursuivre le bail commercial avec l'exploitant.

La **revente** de votre bien peut-être compliquée car le logement reste sous contrat et occupé par le gestionnaire. L'acquéreur achète avant tout un rendement, le loyer annuel détermine le prix de vente (d'où la nécessité d'avoir un exploitant reconnu et de qualité). Toutefois, le second marché (vente et achat de logements exploités) s'est développé, de nombreux professionnels se chargent de la revente de ces logements. Des acheteurs privilégient le second marché car ils ont un recul sur la gestion de la résidence par l'exploitant (le taux d'occupation, le montant des charges, etc.).



Plus le terme de votre bail approche, plus l'incertitude sur sa reconduction existe, ce qui joue sur le prix demandé (si le gestionnaire ne reconduit pas le bail, il faudra trouver un autre gestionnaire ou faire de gros travaux pour transformer la résidence en copropriété classique). Il est conseillé de vendre, si vous avez le choix, avant d'atteindre la moitié du bail ou alors d'attendre son renouvellement.

En revendant votre bien, vous pourriez réaliser une **plus-value** si le prix de vente est supérieur au prix d'achat (cela est peu probable actuellement).

Cette plus-value est soumise à l'impôt (19 %) et aux prélèvements sociaux (17,2 %). Plus vous détenez votre bien longtemps, moins la plus-value sera taxée car un abattement est pratiqué pour chaque année de détention (après 5 ans). Finalement, la plus-value est exonérée d'impôt après 22 ans de détention et de prélèvements sociaux après 30 ans.

## Combien ça coûte ?

Vous payez une **commission** aux intermédiaires (promoteur et commercialisateur) dont le montant est compris dans le prix d'achat de l'appartement.

Vous acquittez également des **frais de notaire** (taxe de publicité foncière, contribution de sécurité immobilière, rémunération du notaire) représentant 2 à 3 % du prix d'achat (pour un bien neuf) ou 7 à 8 % du prix d'achat (pour un bien sur le second marché).



Vous allez faire une simulation d'investissement, soyez donc vigilant à :

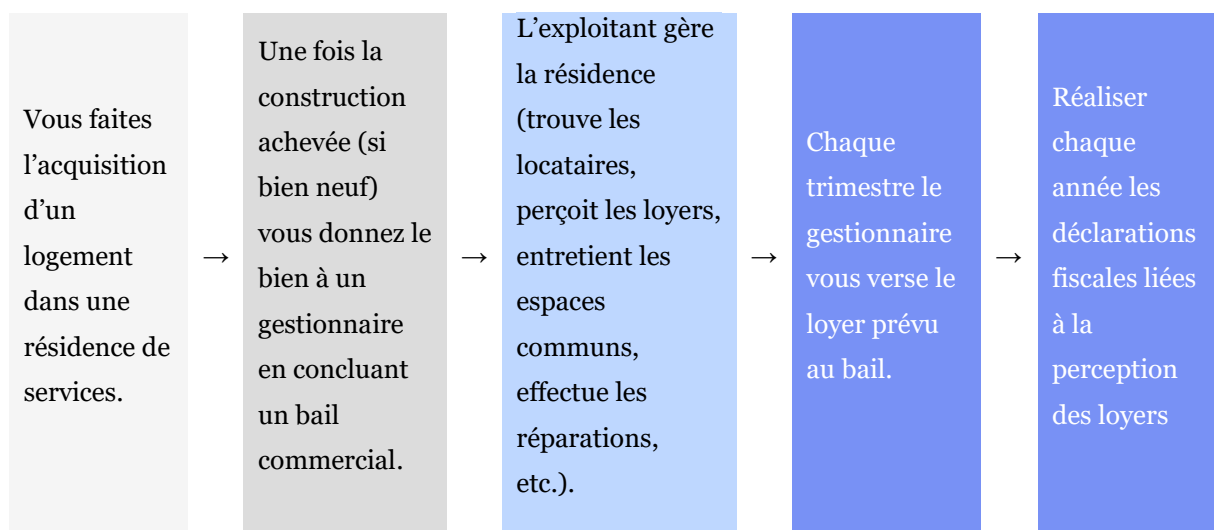
- prendre en compte l'ensemble des frais (taxe foncière, coût de l'assurance propriétaire non occupant, etc.) et bien lire toutes les clauses du bail commercial.
- retenir un prix de vente raisonnable au terme, sans oublier d'inclure la fiscalité sur l'éventuelle plus-value.



## Avantages et inconvénients

AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
Aucune gestion locative, immobilier géré.	Risque de défaillance de l'exploitant.
Montant du loyer fixe et versé que le bien soit loué ou non.	Charges d'exploitation élevées.
Régime fiscal avantageux sur les loyers.	

## Mise en place



## Exemple

Mathilde et Jonathan sont de jeunes retraités. Ils ont 65 ans, sont mariés et propriétaires de leur maison à Blois.

Ils souhaitent investir dans l'immobilier pour percevoir des revenus réguliers complétant leurs retraites. Ils ne connaissent rien à la gestion locative, après recherches, leur choix s'arrête sur un bien neuf en résidence de services (immobilier géré), un appartement de 2 pièces à Lacanau.

Le prix de l'opération, commissions et frais de notaire dans le neuf inclus, s'élève à **150 000 €**. Le loyer prévu au bail commercial est de **± 1 500 € par trimestre**. Les services proposés par la résidence (petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception) vont leur permettre de récupérer la TVA, soit **± 30 000 €**.

Leur investissement leur aura coûté 120 000 € net (après remboursement de la TVA), ils recevront chaque trimestre un complément de revenu de 1 500 €, soit une rentabilité annuelle brute de 5 %. Les loyers seront taxés à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux après un abattement de 50 % (régime du micro-BIC), soit un revenu taxable de 3 000 € par an. Leur taux marginal d'imposition étant de 30 %, l'impôt est estimé à 900 € par an et les prélèvements sociaux (17,2 %) à 515 €, soit une fiscalité annuelle globale de 1 415 €.

La **rentabilité annuelle nette** de leur investissement de 120 000 € est donc de (4 585 € de loyer après fiscalité) **3,82 %**.