



## SPÉCIAL PLACEMENTS

# Résidences services : un choix de rendement

**Alternative.**  
Comment se constituer des revenus pour sa retraite sans souci de gestion.

PAR LÉA DESMET

Investir dans de l'immobilier géré, c'est-à-dire dans une résidence avec services (pour étudiants, vacanciers, seniors ou hommes d'affaires), répond à plusieurs objectifs. Le premier est d'ordre fiscal. En choisissant le statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP), l'investisseur allège volontairement son imposition. Grâce au régime Censi-Bouvard, il peut minorer son impôt sur le revenu. La réduction est équivalente à 11 % du prix de revient du bien, étalée sur neuf ans, dans la limite de 300 000 € d'achat par an. Ce dispositif s'avère intéressant pour des contribuables situés dans les premières tranches du barème d'imposition. Quant aux autres, davantage taxés, le régime LMNP dans sa version classique, soit l'amortissement, s'avère plus avantageux. « Ce système permet à l'investisseur de percevoir à terme des revenus peu ou pas fiscalisés. C'est aujourd'hui la bonne stratégie pour se constituer un complément de retraite qui sera



peu imposable », reconnaît Corinne Concetta, responsable du service immobilier chez Equance.

L'autre raison d'investir dans une résidence services est motivée par un souci de diversification (par rapport à l'immobilier classique), doublé d'une volonté de s'affranchir des inconvénients de la gestion locative. « L'exploitant se charge du remplissage, de l'entretien et du bon fonctionnement de la résidence. Dès la signature du bail commercial de neuf ou douze ans, ce dernier s'engage à verser à l'épargnant un rendement annuel garanti », précise Christine Vassal-Largy, directrice du pôle immobilier chez [Thésaurus]. Actuellement, ce placement sert entre 3,80 % et 4,20 % par an. A noter que ce genre d'opération immobilière

ouvre droit à la récupération de la TVA à 19,60 % et permet de déduire les intérêts d'emprunt en cas de recours au crédit. « Depuis quelques mois, les investisseurs sont plus nombreux à acheter comptant. Ils utilisent des sommes retirées de leur contrat d'assurance-vie », constate Jean-Philippe Carboni, directeur commercial d'Aegide Domitys.

L'inconvénient de ce placement reste l'aléa lié à la revente. Avant d'acheter, il faut donc se demander qui, dans dix, vingt ou trente ans, voudra acquérir le bien. Ce qui revient toujours à la question fondamentale de l'emplacement, de la qualité du bien... L'achat doit se justifier indépendamment de ses avantages fiscaux et même financiers ■

**Avantage.** Acheter un appartement dans une résidence service, telle Domitys, est intéressant sur le plan fiscal.

### « J'ai revendu vite »

J'ai acheté à Tours, en 2010, dans une résidence seniors. Un 43-m<sup>2</sup> à 202 000 €. A l'époque, cette opération devait nous faire économiser 4 500 € d'impôt par an. Mais en l'espace de deux ans, notre situation a changé. Jobs moins rémunérés et arrivée de jumeaux..., nous ne payons quasiment plus d'impôts et l'effort d'épargne pour rembourser le prêt est devenu trop lourd. Début 2013, nous avons décidé de vendre. Le promoteur de la résidence nous a trouvé un acheteur en trois mois au prix d'achat.

## L'achat de Paula décrypté

Paula décide d'acheter un 45-m<sup>2</sup> dans la résidence seniors à Orange que lui propose le promoteur Aegide Domitys. Son investissement s'élève à 197 219 euros TTC, comprenant les frais de notaire (5 125 euros) et le mobilier (6 219 euros). Disposant d'un apport personnel, elle souscrit un prêt immobilier sur quinze ans de 122 344 euros au taux de 3,20 % (hors assurance). Grâce à cet achat en Censi-Bouvard, sur neuf ans elle va économiser 18 131 euros d'impôts et percevoir 62 181 euros de loyers. Elle récu-

père également 32 320 euros de TVA. Côté dépenses, elle devra s'acquitter sur neuf ans de 9 000 euros de charges de copropriété. En raisonnant par mois, elle doit donc régler la mensualité du prêt, soit 900 euros, plus 83 euros de charges. Côté recettes mensuelles, elle va encaisser 576 euros de loyer, et réaliser 168 euros d'économie d'impôt. Son effort d'épargne mensuel total s'élève à 229 euros par mois pendant neuf ans. Au-delà de cette échéance, la réduction d'impôt n'est plus autorisée et l'effort d'épargne passera à 407 euros par mois, voire moins, car les loyers entre-temps auront augmenté ■ L. D.