

Défiscalisation EHPAD

La Loi Censi-Bouvard Ehpap ou LMNP Ehpap ou LMP Ehpap

Ehpap c'est quoi ?

Les EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes) se décline en résidence senior ou médicalisée. C'est un ensemble immobilier constitué de chambres médicalisées permettant l'accueil de personnes âgées qui ont besoin d'une assistance journalière et permanente et offrant des prestations comprenant le logement, les repas, divers services spécifiques tels que blanchisserie, soins d'hygiène et médicaux (selon l'état de la personne), animations... Les établissements médicalisés, autorisés à héberger des personnes âgées dépendantes de 60 ans et plus, quelque soit leur statut juridique actuel ou leur appellation, doivent respecter la réforme des EHPAD : loi du 24 janvier 1997, complétée par les décrets d'avril 1999 et de mai 2001, modifiée par la loi de financement de la Sécurité sociale pour 2003. Ils doivent être autorisés pour l'ensemble de leur capacité d'hébergement à dispenser des soins. Les établissements médicalisés EHPAD doivent signer une convention tripartite pluriannuelle entre l'établissement, le Conseil Général et la DDASS (Direction Départementale de l'Action Sanitaire et Sociale). Ces conventions sont accompagnées de conditions visant à améliorer la prise en charge des personnes âgées dans les établissements.

Investir en Ehpap est avantageux et l'investisseur a le choix entre deux statuts: le statut LMNP dit « classique » ou le statut LMP ou bien avec le mécanisme de réduction d'impôt dit [loi Censi Bouvard](#).

Les avantages de l'investissement en Ehpap

Les EHPAD sont un des investissements les plus rentables dans l'immobilier. Investir dans une résidence médicalisée (EHPAD) est un placement sûr. L'EHPAD permet, au travers de sa vocation patrimoniale pour se constituer un complément de retraite avec des revenus non fiscalisés, de ses nombreux avantages fiscaux grâce au statut de loueur meublé (LMP), des revenus garantis par le gestionnaire et d'un capital parfaitement entretenu, d'obtenir la sécurité et la protection de son investissement. L'investissement en EHPAD est le placement idéal pour la retraite car il permet d'obtenir des revenus supplémentaires nets d'impôt.

Mieux qu'une défiscalisation, l'investissement dans un EHPAD est aujourd'hui le meilleur moyen pour se constituer une retraite complémentaire non fiscalisée. Les EHPAD sont en plein essor et la rentabilité moyenne se situe entre 5 et 6 %. Le statut de loueur meublé professionnel (LMP) ou de loueur non professionnel (LMNP) sont des régimes particulièrement intéressants mais sont soumis à certaines conditions. Le statut de la [loi Censi Bouvard](#), quant à lui permet d'investir dans ces résidences médicalisées et de bénéficier d'un régime de défiscalisation particulièrement intéressant. Dans un cas (LMNP) vous bénéficierez de revenus complémentaires, dans l'autre (le dispositif Censi Bouvard) vous opterez alors pour un mécanisme de réduction d'impôt.

Un investissement garanti par l'Etat

L'ensemble du secteur des établissements pour personnes Âgées est strictement réglementé depuis 1975 (loi n°75-535 du 30 juin 1975 relative aux institutions sociales et médico-sociales). La création, la

transformation et l'extension des maisons de retraite dépendent d'une autorisation délivrée par les pouvoirs publics avant le début de réalisation du projet. En introduisant un nouvel article dans la loi n° 97-60 du 24 janvier 1996, les établissements assurant l'hébergement des personnes Âgées dépendantes doivent passer une convention pluriannuelle avec le Président de Conseil Général et l'autorité compétente pour l'assurance maladie.

Cette convention appelée aujourd'hui convention tripartite régira désormais le secteur des Établissements d'hébergement pour Personnes Âgées (EHPAD). Cette convention permettra deux choses : assurer la qualité et la pérennité de l'EHPAD dans le temps, mais aussi assurer une assise financière plus importante pour le gestionnaire, ce qui est une garantie très importante pour l'investisseur qui aura ainsi l'assurance que ses loyers lui seront versés mais aussi le fait de garder un immobilier en bon état et aux normes.

Une Forte rentabilité

La rentabilité est un élément essentiel dans un investissement EHPAD, puisqu'elle est en règle générale plus élevée que sur des investissements locatifs traditionnels. Dans un contexte où les rentabilités locatives sont plutôt à la baisse, l'investissement sous statut de loueur en meublé dans un EHPAD prend encore plus de sens. En effet, la rentabilité procurée par un bon bail commercial permet à l'investisseur d'économiser bon nombre de charges liées à l'exploitation de son investissement et endossées par le gestionnaire. La rentabilité d'une opération en EHPAD s'entend nette de fiscalité immobilière sur une très longue période à la différence de la plupart des autres investissements immobiliers locatifs dépendant du régime de droit commun des revenus fonciers.

Enfin l'investissement en EHPAD comme tout investissement immobilier fait jouer à plein l'effet de levier lié au crédit et permet à l'investisseur d'obtenir un rendement interne fort intéressant au regard des sommes qu'il a réellement immobilisées.

Une garantie de loyers

Un bail commercial portant sur les locaux meublés est signé entre chaque investisseur copropriétaire et la société d'exploitation de la résidence. Dans le cadre de ce bail les loyers sont garantis et toutes les charges d'exploitation, l'entretien et les gros travaux définis par les articles 606 et 605 du code civil ainsi que ceux éventuels de mise en conformité liés à une évolution future des normes sont contractuellement à la charge de l'exploitant.

Les investisseurs ne sont exposés à aucun risque d'exploitation et leur statut se limite à celui de loueur en meublé. Les loyers étant soumis à T.V.A en raison de l'activité et des services rendus à la clientèle par l'exploitant, l'investisseur peut donc récupérer la T.V.A. sur marge.

Enfin les loyers seront nets d'impôts aussi longtemps que la capacité d'amortissement du bien le permettra, entre 30 et 40 ans compte tenu des reports d'amortissement.

Une Fiscalité avantageuse

Les avantages d'un investissement en EHPAD sont fortement liés au statut de loueur en meublé. En effet acheter dans un EHPAD s'effectue obligatoirement via le statut de loueur en meublé professionnel ou non professionnel (LMP-LMNP). Depuis 2009 vous pouvez aussi opter pour le régime de la [loi Censi Bouvard](#). Les avantages liés sont alors nombreux : récupération de la T.V.A et revenus défiscalisés, loyer garantis par bail commercial, charges très faibles, produit de qualité

fortement encadré par l'Etat, un marché pérenne pour les 50 prochaines années, un placement patrimonial rentable sur un marché porteur.

Alexandre LEMAIRE

Gestionnaire particuliers

Placement financier / Gestion de patrimoine

Ligne direct: 01.87.66.04.57

Mail: a.lemaire@baloise-invest.com