

## Comment investir dans les résidences services

L'immobilier étudiant et senior géré procure des avantages, notamment sur le plan fiscal

Sur le ring, ils sont plusieurs à se disputer le cœur des investisseurs. Les résidences services comprennent les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad), les résidences tourisme et les deux chouchous du moment : les résidences étudiantes et les résidences seniors. L'objectif est souvent le même : profiter de la défiscalisation.

Trois stratégies sont possibles. La première, s'appuyer sur le Censi-Bouvard. Ce dispositif, prolongé jusqu'au 31 décembre 2021, offre à l'investisseur une déduction fiscale à hauteur de 11 % du coût de son acquisition dans la limite de 300 000 euros, à répartir sur neuf ans. L'acheteur récupère dans le même temps la TVA à 20 % sur le prix du logement (à condition de conserver le bien au moins vingt ans) et bénéficie de la déduction sur ses revenus locatifs de l'ensemble des charges.

La seconde vise à profiter des avantages du statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP). Là, tout comme avec le Censi-Bouvard, l'investisseur profite de la récupération de la TVA, de la déduction des loyers de l'ensemble des charges et il amortit la valeur du bien immobilier sur vingt-cinq à trente ans, hors foncier (qui représente entre 15 % et 20 % du prix du bien).

Enfin, certains se tournent vers des programmes éligibles au dispositif Pinel. Là, les investisseurs bénéficient d'une baisse d'impôt équivalente à 12 %, 18 % ou 21 % sur le montant de leur achat dans la limite de 300 000 euros, à condition de louer le bien six, neuf ou douze ans à un loyer plafonné. « Les opportunités de ce type restent assez rares, indique Karl Toussein du Wast, cofondateur de Netinvestissement.fr. Pour faire un Pinel, le bien doit être loué nu en tant que résidence principale du locataire ; or, les résidences services sont généralement calibrées pour de la location meublée. »