IMMOBILIER : COUP DE POUCE FISCAL SURPRISE POUR LES INVESTISSEURS EN RÉSIDENCES ÉTUDIANTES OU EHPAD

Publié le : 26/02/2018

Auteur : Olifan Group

Une discrète modification fiscale va réduire l'imposition des particuliers investissant dans les résidences de service. Nous en avons simulé l'impact avec le spécialiste de la gestion de patrimoine, Olifan Group.

Au rang des bonnes nouvelles fiscales de l'année, en voici une passée complètement inaperçue. Désormais, les particuliers qui investissent dans des résidences étudiantes de tourisme ou autres maisons de retraite médicalisées (type Ehpad) peuvent, en plus de la réduction d'impôt Censi-Bouvard et de la récupération de la TVA sur l'investissement, déclarer leur loyers au régime Micro.

Bien qu'un peu technique, cette nouveauté fiscale est loin d'être neutre. En effet, jusqu'ici un investisseur en résidence de service ne pouvait déclarer ses loyers qu'au seul régime réel, s'il souhaitait conserver le bénéfice de ses autres avantages (remise de TVA et réduction d'impôt). Problème : ce régime réel, qui permet de déduire toutes

ses charges de ses loyers, n’a pas franchement d’intérêt pour les particuliers qui investissent dans des résidences de services bénéficiant de la réduction d’impôt Censi-Bouvard, car ils ne peuvent pas déduire les amortissements constatés sur l’immeuble. Le dispositif profite surtout aux propriétaires ayant investi dans des logements anciens.

Avec la possibilité de recourir au régime Micro, l’équation est désormais tout autre. “L’investisseur en résidence de service va pouvoir chaque année appliquer un abattement automatique de 50% sur ses loyers, ce qui va réduire massivement ses revenus imposables… et donc ses impôts”, constate Florent Belon, responsable expertise ingénierie patrimoniale au sein d’Olifan Group, société de conseil en stratégies patrimoniales et investissement.

LIRE L’ARTICLE EN ENTIER ICI

GUILLAUME CHAZOUILLERES – CAPITAL

Note : nous sommes beaucoup plus réservés que le journaliste sur l’intérêt d’investir dans des résidences services. Notre propos était d’optimiser des situations existantes, et non d’inciter à un investissement .