

Louez à des personnes âgées



Le concept est original et répond au vieillissement de la population. Il constitue une alternative intéressante aux maisons médicalisées et au maintien à domicile.

Vous achetez des studios destinés à des personnes âgées dépendantes et situés dans des maisons familiales de 320 mètres carrés. Les résidents habitent au rez-de-chaussée et disposent d'un jardin privatif ainsi que d'un bel espace commun. A l'étage, loge la famille d'accueil, triée sur le volet. Ces villas, baptisées Edeniales, sont situées en zone rurale dans des villages de 500 à 2 500 habitants. Votre logement est loué dix-huit ans par bail commercial à un groupement médico-social de communes. Ce dernier recrute et rémunère la famille d'accueil. Les loyers étant encadrés par les départements, le rendement annoncé par les commercialisateurs est de l'ordre de 4,2 à 4,5 % hors taxes, donc moins important que celui des Ephad (établissements médicalisés) traditionnels. Mais le loyer versé par un établissement public est garanti. Vous bénéficiez du statut de loueur en meublé non professionnel. Vous avez donc droit à la réduction d'impôt de 25 % sur neuf ans, dans la limite d'un investissement de 300 000 euros. Vous récupérez la TVA de 19,6 % du montant de l'investissement. Enfin, les charges annuelles sont déductibles des recettes encaissées et, en cas de déficit, elles sont imputées sur vos autres bénéfices de même nature ou sur les recettes locatives à venir pendant dix ans. Si vos recettes ne dépassent pas 32 000 euros et si vos charges sont minimales, vous pouvez opter pour le régime micro-BIC. Seuls 50 % de votre bénéfice brut seront alors imposés.

- ⊙ **Mise de départ** : 100 000 € pour un studio
- ⊙ **Niveau de risque** : faible

