



Une nouvelle niche pour la location meublée

L'investissement dans les résidences médicalisées ou les maisons de tourisme est fiscalement favorisé

● L'avis est unanime et le soulagement collectif. En créant une nouvelle réduction d'impôt à destination des logements loués meublés, le gouvernement a sauvé de la crise le secteur des résidences médicalisées, de tourisme et les résidences d'affaires et étudiantes.

L'affaire était plutôt mal engagée. En décembre 2008, les parlementaires avaient en ligne de mire les niches fiscales et ont durci à l'envi le régime des loueurs en meublés professionnels (LMP). « On peut même dire que le LMP est mort », clament tous les professionnels de la gestion de patrimoine. Parallèlement, pour soutenir le secteur de l'immobilier, le gouvernement a créé le régime Scellier, un nouveau dispositif d'incitation fiscale en faveur de l'immobilier locatif neuf, dont le succès est fulgurant.

A tel point que les épargnants se ruent sur les programmes disponibles et délaissent totalement le secteur de la location meublée. « En pratique, nous n'avons plus constaté de ventes sur les Ephad (établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes), et les autres secteurs traditionnellement couverts par la location meublée, regrette Christine Montmalier, spécialiste de l'investissement immobilier au

Crédit Foncier. La réforme a complètement bloqué le marché au premier trimestre. »

Face à l'absence de financement de nouveaux programmes sur des secteurs aussi sensibles que l'aide médicalisée, les pouvoirs publics ont rapidement rectifié le tir à l'occasion de l'examen du collectif budgétaire pour 2009. La location meublée se trouve ainsi désormais dotée d'un avantage fiscal équivalent à celui accordé par le régime Scellier.

L'acquisition d'un logement neuf ouvre droit à une réduction d'impôt égale à 25 % du montant de l'investissement, retenu dans la limite de 300.000 euros, et répartie sur neuf ans. « Le contribuable peut ainsi bénéficier d'une réduction d'impôt maximale de 8.333 euros par an, souligne Christine Vassal-Largy, directeur général de Thésaurus. Et, cerise sur le gâteau, l'investisseur a la possibilité d'amortir la fraction du bien qui excède ce seuil de 300.000 euros, ce qui n'est pas possible dans le cadre de la loi Scellier. » Et les avantages ne s'arrêtent pas là. Le bien doit être confié à bail pour au moins neuf ans au gestionnaire d'un Ephad, d'une résidence de tourisme ou estudiantine. C'est une obligation pour bénéficier de la réduction d'impôt. « Lorsque la résidence propose un certain nom-

bre de services, l'investisseur peut alors récupérer la TVA », se félicite Jacques Bouvier, président d'Elysée Vendôme. Une économie substantielle puisqu'elle permet d'économiser 19,6 % du montant de l'investissement.

Un régime plus rentable que le « Scellier »

Dans ces conditions, le nouveau dispositif LMNP (location meublée non professionnelle) redevient séduisant. « Nous évaluons la rentabilité d'un bien acquis en LMNP supérieure de 1 point à celle d'un logement loué dans le cadre du dispositif Scellier », poursuit Christine Vassal-Largy. Pour autant, les gestionnaires de patrimoine se refusent à délaisser l'un pour l'autre. « L'acquisition d'un logement Scellier a un véritable intérêt pour se constituer un patrimoine que l'on pourra aisément revendre dans quelques années, conclut Christine Vassal-Largy. La location meublée répond quant à elle avant tout à des préoccupations de préparation de la retraite avec la constitution de revenus complémentaires. »

Frédéric Durand-Bazin

LES ATOUTS DU NOUVEAU RÉGIME DES MEUBLÉS

	Dispositif Scellier	LMNP (location meublée non professionnelle)
Avantage fiscal	Réduction d'impôt de 25 % du montant de l'investissement, plafonné à 300.000 €, et réparti sur 9 ans	Idem
Déduction des charges locatives	Oui	Oui
Amortissement du bien	Non	Oui pour la fraction excédant 300.000 €
Nombre d'investissements autorisés	Un par an	Sans limitation
Implantation du bien	Limité à certaines zones géographiques	France entière
Contraintes	Location à titre d'habitation principale	Investissement dans les résidences de tourisme, les maisons médicalisées et les résidences hôtelières
Récupération de la TVA	Non	Oui

Le marché des maisons de retraite ou des résidences étudiantes intéresse de plus en plus les investisseurs en quête de revenus locatifs stables.

Attention à la qualité du gestionnaire

● Pour bénéficier de la réduction d'impôt, il faut confier le logement au gestionnaire d'un Ephad, d'une résidence de tourisme, estudiantine ou d'affaires. De la qualité et de la solidité de ce professionnel dépend donc la réussite de l'opération. Mieux vaut alors privilégier les programmes réalisés avec les grands opérateurs nationaux ou les sociétés régionales réputées.

Compte tenu de la crise immobilière, de nombreuses sociétés, notamment celles spécialisées dans les résidences de tourisme, ont fait faillite ou traversent actuellement une situation délicate.