



VIA

WEALTH MANAGEMENT

15' pour... comprendre les résidences de services

Jeudi 10 décembre 2020



Sommaire



- Qu'est ce qu'une **résidence de services** ?
- Les différentes **typologies**
- Le **bail commercial**
- La **fiscalité** du **LMNP**
- **VIA** en chiffres
- Q&A



Qu'est ce qu'une résidence de services ?

Une **résidence de services** est un immeuble dont l'ensemble des copropriétaires (bailleurs) décident de louer et de confier la gestion à un **exploitant** (preneur à bail) au moyen d'un bail commercial.



Qu'est ce qu'une résidence de services ?

Une résidence de services doit mettre à la disposition des résidents à minima **3 des 4 services suivants** :

- ❖ Le petit-déjeuner ;
- ❖ La blanchisserie ;
- ❖ L'accueil ;
- ❖ Le ménage.

D'autres services peuvent être proposés au sein de la résidence comme une salle de jeux, une piscine, une salle de sport ou un salon de coiffure.



Les différentes typologies

Il existe cinq grandes catégories de résidences de services :

- ★ Les résidences **EHPAD** ;
- ★ Les résidences de **Tourisme-Loisir** ;
- ★ Les résidences de **Tourisme-Affaires** ;
- ★ Les résidences **Étudiantes** ;
- ★ Les résidences **Séniors**.



Le bail commercial

Un bail commercial est un contrat de location avec une dimension commerciale, régi par la loi pour une durée maximum de 12 ans.

Il a pour but d'encadrer les relations entre bailleur et exploitant pendant toute la durée du bail et de protéger chaque partie des aléas pouvant survenir pendant la durée du bail.

Il définit notamment le montant du loyer, sa clause d'indexation et la répartition des charges selon l'article 605 du Code Civil l'article 606 du Code Civil.



Le bail commercial

Signer un bail commercial avec l'exploitant d'une résidence de services procure au propriétaire un certain nombre d'avantages :

- Aucune gestion locative de la part du propriétaire,
- Les loyers sont indexés sur divers indices locatifs et sont revalorisés régulièrement à la hausse,
- Les loyers sont nets d'impôts et garantis,
- Très peu voire pas de charges locatives à payer,
- Le propriétaire a la possibilité de revendre le bien avec le bail commercial à n'importe quel moment.



La fiscalité du LMNP

Les revenus issus des locations meublées s'apparentent à la catégorie du **BIC** (Bénéfices Industriels et Commerciaux).

Il y a deux options fiscales distinctes pour ce régime de loueur en meublé.

Le régime micro-BIC : Ce régime permet de bénéficier d'un abattement de 50% des loyers perçus. Les 50% restant seront intégrés dans la déclaration de revenus de l'investisseur et soumis à l'impôt à hauteur de sa Tranche Marginale d'Imposition + les Prélèvements Sociaux (CSG-CRDS).



La fiscalité du LMNP

Le régime réel ou amortissable : Ce régime, souvent plus intéressant, permet à l'investisseur de gommer ses impôts issus des loyers pendant 25 voire 30 ans.

Le principe : En plus de pouvoir déduire les charges courantes et financières, un amortissement comptable par composantes du bien acquis (mobilier et immobilier, hors foncier) devra être réalisé. Cet amortissement, considéré comme une charge déductible permet d'effacer les loyers et ainsi d'**éviter l'imposition**.



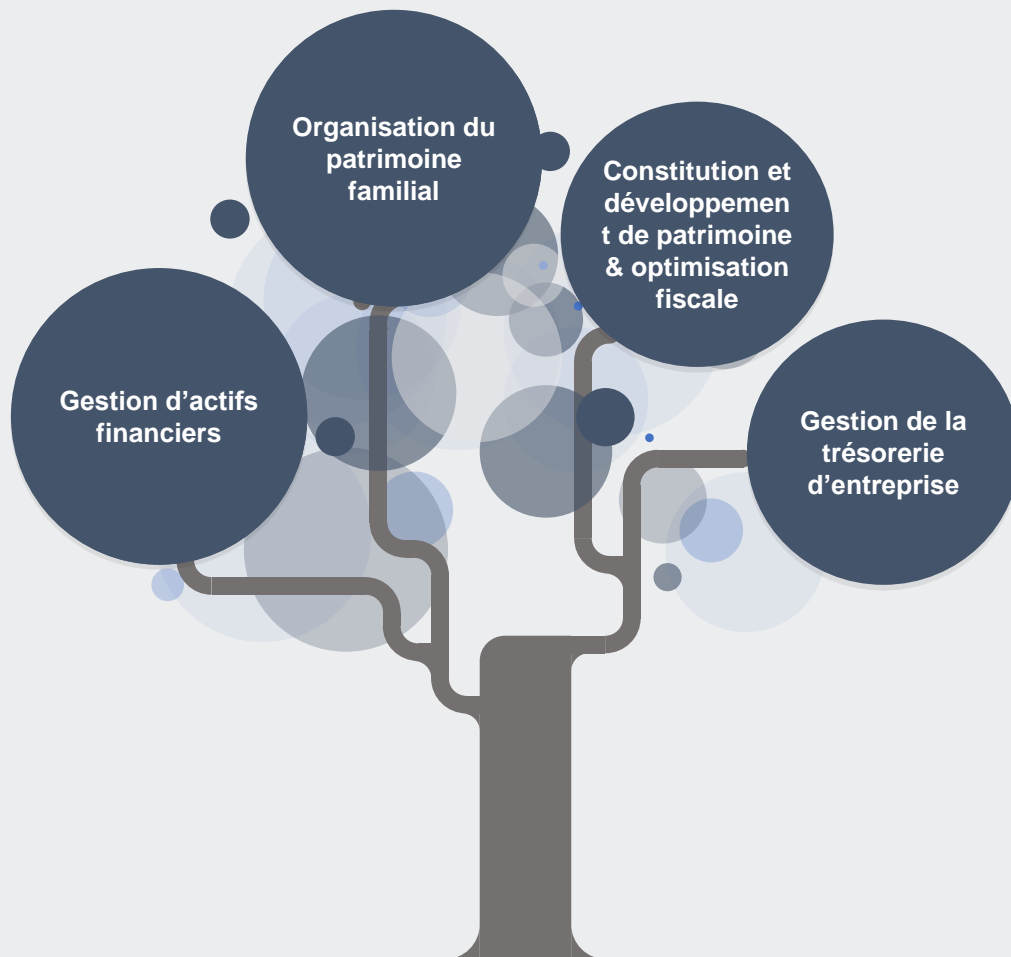
VIA en chiffres



- Plus de **10 ans d'expérience**
- **40 conseillers**
- **1,500 clients** répartis dans **15 pays**
- Plus de **250 millions d'euros sous gestion**
- **Profil des associés** : Notaires, fiscalistes, banquiers privés, ingénieurs financiers ...



Nos métiers





Vos interlocuteurs



Stéphane Molère

Associé

+33 6 82 72 15 90

s.molere@via-ap.com



Joseph Zelhof

Associé

+33 6 31 05 30 31

j.zelhof@via-ap.com