

Résidence de Tourisme MGM

INVESTISSEMENT HAUT DE GAMME

EN RESIDENCE DE TOURISME

AVEC STATUT DE
LOUEUR EN MEUBLE



Constructeur

depuis

1963

Grâce à cette acquisition, vous pourrez :

- **Constituer un patrimoine immobilier de très grande qualité**
- **Générer des revenus immédiats importants et garantis**
 - **Réaliser des économies d'impôt**
- **Récupérer la TVA sur le prix de l'appartement**
- **Prévoir et améliorer votre retraite**

⇒ **Aucun souci de gestion**

⇒ **Aucun changement dans votre train de vie**

⇒ **Investissement sans risque**



Constructeur

depuis

1963

La Résidence de Tourisme

PRINCIPE

- L'achat d'un appartement dans une Résidence de Tourisme donne droit au remboursement de la TVA (19,6 %) sur le prix d'acquisition de l'appartement.
- Lors de la signature de l'acte notarié, vous ne paierez pas la TVA.
- Ce remboursement de TVA est définitivement acquis au bout de 20 ans.
- Les faits générateurs du remboursement de la TVA sont principalement :
 - ① la classification de la résidence de tourisme
 - ② l'existence d'un contrat de location entre le propriétaire et l'exploitant de la résidence
- Acquisition en pleine propriété

DEFINITION

Arrêté du ministère du commerce, de l'artisanat et du tourisme, du 14 février 1986.

Art. 1^{er} : La résidence de tourisme est un établissement commercial classé faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires d'une capacité de 100 lits, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée dans tous les cas d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tout le cas par une seule personne physique ou morale. Elle peut être placée sous le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

La décision de classement de la résidence de tourisme est prise par le préfet après avis de la commission départementale de l'action touristique (obligation du promoteur).

Le contrat de location doit avoir une durée minimum de 9 ans entre le propriétaire et l'exploitant de la résidence.

OBLIGATIONS DE L'EXPLOITANT

- verser les revenus locatifs
- souscrire auprès de l'administration un engagement de promotion touristique à l'étranger.
- entretenir l'appartement et le mobilier du propriétaire, ainsi que les parties communes de la résidence.
- proposer des services (réception, nettoyage, linge, messagerie,...)

Résidence de Tourisme MGM

Les formules d'acquisition

1 ^{ère} formule	2 ^{ème} formule
<ul style="list-style-type: none">• 30 % sur le prix d'origine TTC (récupération de la TVA + déduction des loyers) • 6 semaines d'occupation (3 été : 1 haute, 1 moyenne, 1 basse saison) (3 hiver : 1 haute, 1 moyenne, 1 basse saison)	<ul style="list-style-type: none">• Paiement HT • Loyer Garanti sur le prix d'acquisition HT • 3 semaines d'occupation

La durée du contrat de bail

Pour les résidences de Tourisme, la **durée du contrat est de 11 ans**.

Le contrat prend effet le jour de la mise en exploitation de la résidence.

La déduction des loyers 1^{ère} formule

Lorsque vous êtes dans le cadre de la formule **-30 % et 6 semaines** d'occupation, la déduction des loyers représente : 13,612 % du prix d'origine de l'appartement, du mobilier et du garage.

Exemple :	Prix d'origine	150 000 €
	- TVA	24 582 €
	- déduction de loyers	<u>20 418 €</u>
	Prix à financer	105 000 €

MGM doit emprunter cette somme au taux de 6 % pendant 11 ans avant même le début de l'exploitation.

La garantie locative 2^{ème} formule

Lorsque vous êtes dans le cadre de la formule avec **rentabilité**, la base de cette rentabilité est le prix d'acquisition HT de l'appartement et du mobilier.

Le paiement de ce revenu locatif est effectué chaque année en deux fois :

- 50 % fin février
 - 50 % fin septembre
- } Diminué du montant des charges de copropriété (forfait de 25 € / m² / an)

Du fait de l'exonération de la TVA (19,6 %) sur l'acquisition de l'appartement, les loyers perçus sont assujettis à une TVA de 5,5 %.

Frais et charges

- Les frais de notaire (réduits) sur la base TTC hors mobilier lors de l'acquisition
- La taxe foncière : environ 12 € / m² / an
- Les charges de copropriété sont plafonnées : 25 € / m² / an
- Les frais de comptabilité (165 € HT), si le client le souhaite

Utilisation de l'appartement

1^{ère} formule

Dans le cadre de la **formule d'acquisition avec -30 % sur le prix d'achat d'origine**, le propriétaire a la possibilité d'**utiliser** l'appartement **6 semaines par an** pendant l'ouverture de la résidence.

2^{ème} formule

Dans le cadre de la **formule d'acquisition Mixte** : le propriétaire perçoit un **loyer garanti** et a la possibilité d'**utiliser** l'appartement **3 semaines par an** pendant l'ouverture de la résidence.

Précisions

- Les semaines d'occupation gratuites sont considérées comme un avantage en nature. Elles doivent être évaluées (75 % du prix public) et intégrées dans les recettes. Etant donné que cette évaluation diffère selon les semaines et le nombre de pièces de l'appartement, veuillez nous contacter pour en connaître le montant exact.
- La réservation des semaines est effectuée chaque année :
 - avant le 20 septembre pour la saison d'hiver
 - avant le 20 janvier pour la saison d'été

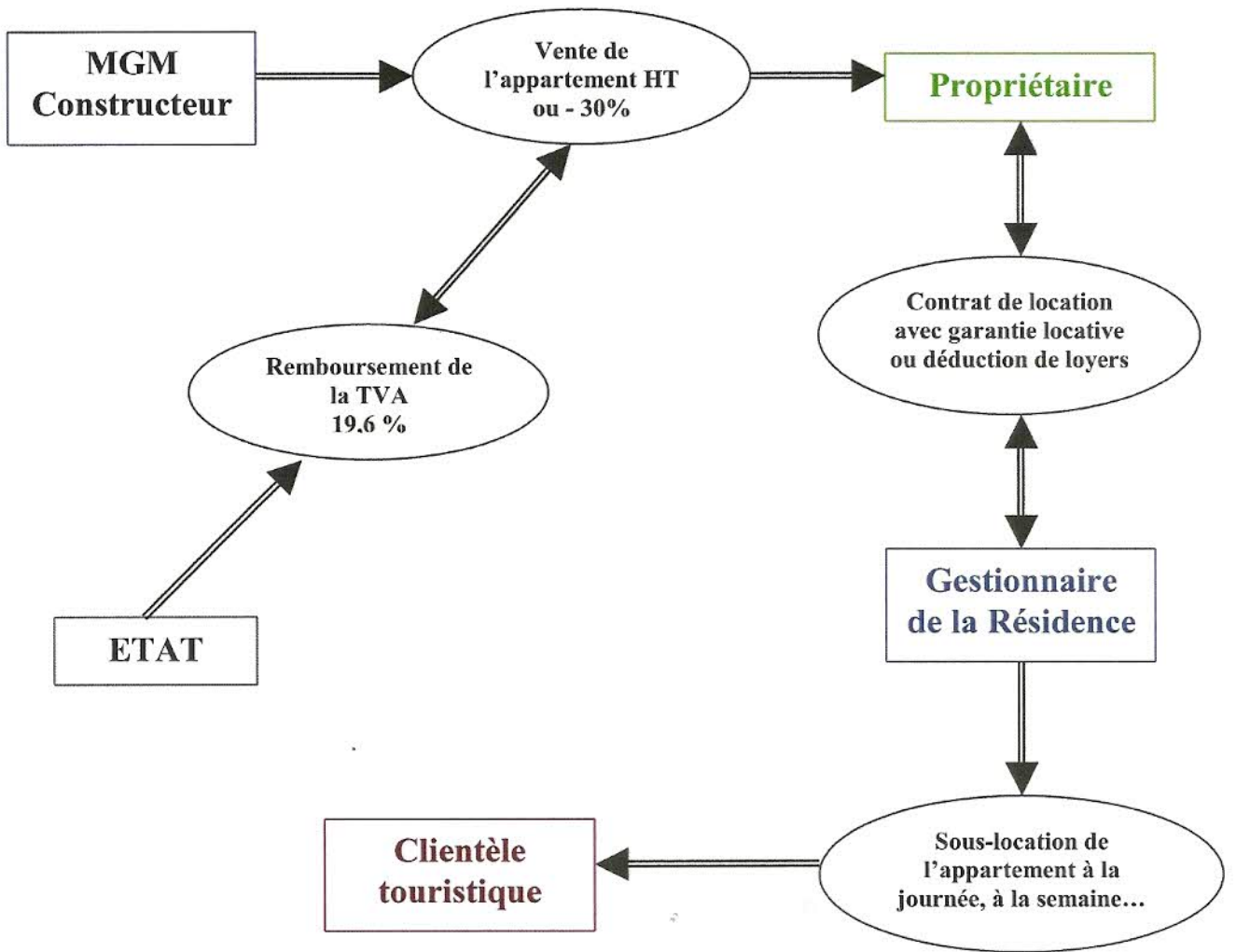
Entretien de l'appartement

Le **gestionnaire de la résidence** est le premier concerné par l'entretien et la qualité irréprochable des appartements, du mobilier et des tissus.

Et cela pour plusieurs raisons, qui sont :

- Le maintien de l'image Haut de Gamme,
- L'obligation pour le gestionnaire de verser chaque année un loyer garanti au propriétaire,
- La fidélisation de la clientèle (permettant de verser les loyers),
- La justification du prix de la location en adéquation avec le standing et la qualité des prestations offertes aux clients,
- Dans le contrat signé chez le notaire, le gestionnaire a l'obligation d'effectuer l'entretien, d'améliorer et d'embellir l'appartement du propriétaire. Le gestionnaire ne peut y déroger,
- A la différence d'une location traditionnelle où l'appartement est loué du 1^{er} janvier au 31 décembre, un appartement dans les résidences de tourisme est loué seulement 14 à 17 semaines par an. Ceci représente une utilisation effective relativement faible
- Les résidences sont gérées comme un hôtel 4 étoiles, c'est-à-dire avec du personnel en permanence et en nombre pour accueillir la clientèle, surveiller et entretenir les espaces communs et les appartements (état des lieux et prise de caution).

Schéma de fonctionnement :



Le Loueur en Meublé Non Professionnel

STATUT ET CONDITIONS A RESPECTER

- Location d'un logement meublé neuf ou ancien
- Location à une personne physique ou morale
- Pour que la qualité de Loueur en Meublé Non Professionnel soit reconnue, il est nécessaire que le loyer au titre de la location meublée représente un montant de recettes :

* **Inférieur ou égal à 23 000 € T.T.C.**, ce seuil s'appréciant prorata temporis, si l'activité débute en cours d'année.

ET

* **Moins de 50% du revenu global.**

- Régime des BIC, le LMNP est considéré comme un commerçant
- L'investissement pourra être réalisé en nom propre ou par l'intermédiaire d'une société familiale soumise à l'impôt sur le revenu des personnes physiques (SARL, EURL, SNC)
- Opter pour le régime du réel simplifié.
- Faire une déclaration 2031.

FISCALITE DU LMNP

1 – Revenus nets d'impôt grâce aux amortissements :

Les éventuels déficits d'exploitation ne sont pas imputables sur le revenu mais sont reportables (au maximum 5 ans) sur les revenus de même nature (BIC non professionnels).

Les charges à prendre en considération sont :

- * Les frais d'acquisition (frais de notaire, frais de montage,...).
La déduction de ces frais peut être étalée sur 5 ans au maximum par fractions égales.
Il est également possible de les imputer sur un seul exercice.
- * Les intérêts d'emprunts liés à l'acquisition
- * Les charges de gestion (expert-comptable, conseil juridique, etc...)
- * L'impôt foncier
- * Les charges de copropriété

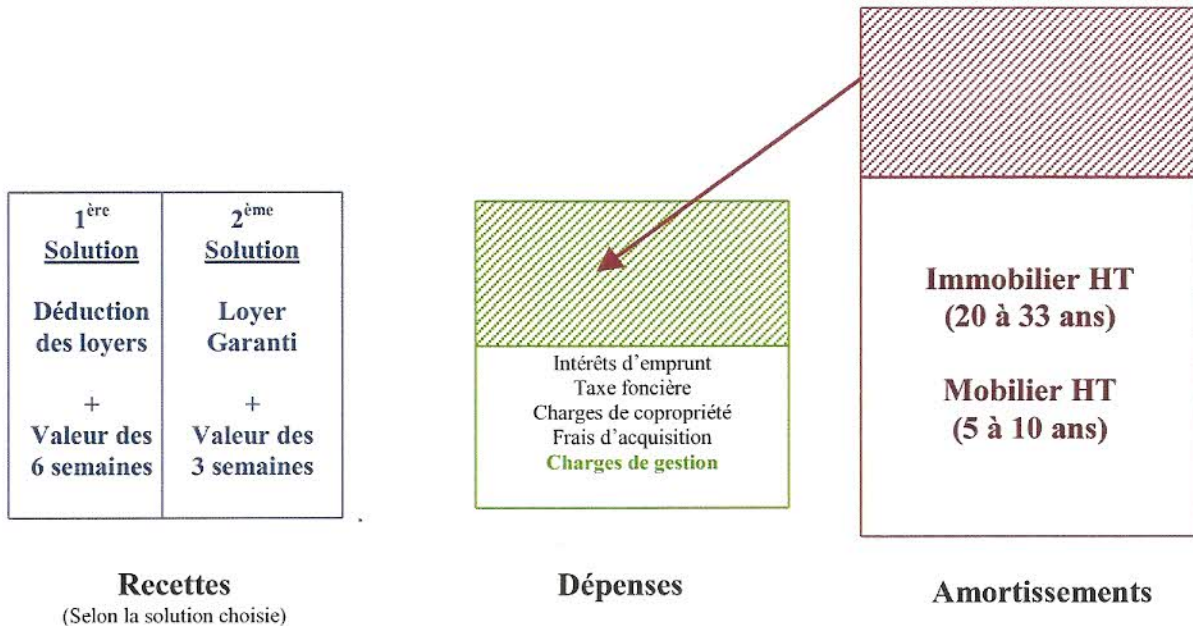
Le ou les appartements sont amortis selon la règle des amortissements différés sur une période comprise entre 20 et 33 ans.

En Résidence de Tourisme, la base d'amortissement est le prix d'acquisition Hors Taxe de l'appartement hors valeur du terrain (12,5 %).

Le mobilier est amorti selon la règle des amortissements différés sur une période comprise entre 5 et 10 ans sur la base du prix d'acquisition Hors Taxe.

Les amortissements sont comptablement constatés tous les ans, par contre fiscalement, ils ne sont imputables qu'à hauteur du loyer diminué des autres charges, l'excédent étant reportable sans limitation de durée. Les amortissements ne peuvent en aucun cas contribuer au déficit.

Lorsque les dépenses sont inférieures aux recettes perçues, les amortissements permettent de ramener le résultat à zéro et donc de ne pas payer d'impôts sur les revenus locatifs :



2 – Détermination de la plus-value en cas de revente :

Les plus-values et moins-values réalisées relèvent du régime des plus-values privées :

- Les plus-values à court terme sont celles réalisées dans les 2 ans suivant l'acquisition. Après application d'un abattement de 915 € par an, elles sont ajoutées au revenu imposable.
- Les plus-values à long terme sont celles réalisées plus de 2 ans après l'acquisition :
 - * Le prix de revient du bien cédé fait l'objet d'une revalorisation (en fonction de la variation de l'indice des prix à la consommation depuis la date d'acquisition).
 - * La plus-value obtenue est elle-même réduite par application d'un abattement forfaitaire par année de détention au-delà de la 2^{ème} année.
 - * Pour le calcul de l'impôt sur le revenu, un système spécial de prise en compte de la plus-value (division par 5) permet d'atténuer la progressivité du barème à l'égal de la dite plus-value.

3 – Achat HT de l'appartement en Résidence de Tourisme :

Dans le cadre d'une résidence de tourisme, le LMNP pourra récupérer la TVA grevant le prix d'acquisition de l'appartement (19,6%).

Le bien doit être mis en location à une société d'exploitation qui le sous-loue meublé avec les services para-hôteliers.

Pour plus de précisions, voir la fiche : La Résidence de tourisme, principe et définition

**Comparaison entre
Investissement en Régime Foncier et
Investissement en Loueur Meublé
en Résidence de Tourisme**

	Investissement en Régime Foncier	Investissement en Loueur Meublé en Résidence de Tourisme
Propriété	Propriétaire à 100 %	Propriétaire à 100 %
Gestion	Gestion personnelle ou par un agent immobilier (honoraires 25 %)	Bail de 11 ans Avec le Gestionnaire de la Résidence
Revenus locatifs	Incertitude - Aucune garantie En fonction des éventuelles locations	Déduction de loyers ou garantie locative pendant 11 ans, signée chez le notaire
Eau, électricité, chauffage	Oui Aucune maîtrise de la dépense lors de la location	Non Ni même lors de l'occupation de l'appartement par le propriétaire
Assurance	Oui	Non Prise par le Gestionnaire de la Résidence
Taxe d'habitation / Taxe professionnelle	Environ 12 € / m ² / an	Non
Taxe foncière	Environ 12 € / m ² / an	Environ 12 € / m ² / an
Charges de copropriété A prestations identiques	38 € / m ² / an	25 € / m ² / an plafonnées pendant les 11 ans
Equipements	Pas d'équipements collectifs	Equipelement complet : réception, salon, piscine, salles de fitness et de musculation, saunas, hammams, ...
Services	Pas de service	Services communs ou individuels : accueil, ménage, linge, boulangerie, laverie, ...
Entretien et embellissement de l'appartement, du mobilier, ...	A la charge du propriétaire	A la charge du Gestionnaire de la Résidence
Equipelement appartement	Non	Electroménager, meubles, literie, linge, vaisselle, décoration, ...
Financement	Financement à 100 %	Financement à 83,61 % ou 70 % du prix d'origine
TVA sur le prix de l'appartement	Oui 19,6 %	Non Récupération de la TVA
Régime fiscal	Régime foncier Imposition immédiate sur les loyers	Régime BIC Si LMNP : loyers nets d'impôt Si LMP : loyers nets d'impôt et réduction d'impôts
Plus-value sur la revente	Taxation des particuliers	Si LMNP : taxation des particuliers Si LMP : exonération sous conditions