



Domaine du  
**Grand  
Tourtre**



## PARA HÔTELLERIE & LMP/LMNP



BIENVENUE...

### **AU DOMAINE DU GRAND TOURTRE**

*UN SÉJOUR DE VACANCES*

*INOUBLIABLE*

18 place de l'Hôtel de Ville

16 210 CHALAIS

Tel: +33(0)5 45 98 31 56

Fax: +33(0)5 45 98 31 55

Email: [france@shelbournedevelopment.com](mailto:france@shelbournedevelopment.com)

[shelbourne.france@wanadoo.fr](mailto:shelbourne.france@wanadoo.fr)

[www.domainedugrandtourtre.com](http://www.domainedugrandtourtre.com)



## PARA HÔTELLERIE & LMP/LMNP

Les autorités françaises souhaitent encourager le tourisme et offrent donc l'arrangement de Para Hôtellerie aux acheteurs des nouvelles propriétés, qui sont rendues disponibles pour la location de touristes. Sujet à la conformité, à ses règlements, l'arrangement permet à des acheteurs de propriété de récupérer la TVA, actuellement 19,60% du prix d'achat, l'achat des meubles et d'autres coûts.

- Ce qui suit sont les dispositions principales de l'arrangement, qui ne sont pas approfondies et prévues comme guide seulement. Des détails complets seront fournis sur demande.
- Le propriétaire ne peut pas occuper la propriété pendant plus de 180 jours dans l'année. Parmi les 180 jours, pas plus de 6 semaines peuvent être occupés par le propriétaire, pendant la période du 1er avril au 31 octobre. Sur les 6 semaines, 2 semaines seulement peuvent être prises de début juillet à fin août.
- Le propriétaire doit signer un bail commercial avec la une société de gestion pendant une période minimum de 9 ans. Aux termes de cet accord, la société de gestion s'engage à fournir certains services comprenant la gestion de location, aux locataires et aux propriétaires. Le propriétaire établit efficacement des affaires de location qui sont administrées par la société de gestion et ces affaires sont inscrites au registre du commerce et des sociétés.

### LES AVANTAGES FINANCIERS AUX PROPRIÉTAIRES SONT :

- Le remboursement de 19,60% du prix d'achat, l'acquisition de meubles et de certaines autres dépenses relatives.
- Un revenu locatif garanti.
- Si le propriétaire souhaite vendre sa propriété et annuler le bail commercial, une quantité proportionnelle de la TVA sera remboursable au gouvernement.





## PARA HÔTELLERIE & LMP/LMNP

### DÉFISCALISATION

• En investissant dans les réalisations du Domaine du Grand Tourtre et en nous confiant la location et la gestion de votre bien dans le cadre d'un bail commercial, vous avez la possibilité de choisir le statut fiscal de Loueur de Meublé Non Professionnel (LMNP) ou celui de Loueur de Meublé Professionnel (LMP). Ce dernier est plus avantageux, mais implique que vous perceviez au total plus de 23 000 € de loyer par an.

### LES CHARGES DÉDUCTIBLES

- Les deux statuts vous permettent aussi de déduire chaque année de nombreuses charges de vos revenus.
- Dans le cadre du statut de LMNP, les charges sont déductibles du montant des loyers encaissés, imposés au titre des BIC.
- Dans le cadre du statut de LMP, les charges sont déductibles de votre revenu global et vous permettent donc de réaliser une économie d'impôt directement proportionnelle à votre tranche d'imposition.

### DES AVANTAGES EN TERMES DE TRANSMISSION ET D'ISF

• Le statut de LMP bénéficie en plus d'une législation très avantageuse en termes de transmission et d'impôt solidarité sur la fortune.

### LA RÉCUPÉRATION DE LA TVA

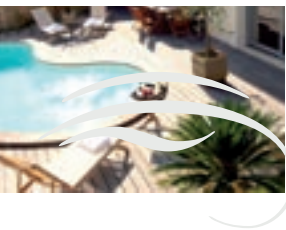
• Les deux statuts vous permettent de récupérer au moment de l'achat, la TVA liée à votre investissement, soit 19,6% du prix TTC.

### REVENUS LOCATIFS GARANTIS

• Notre société de gestion spécialisée dans l'exploitation para hôtelière s'engage à travers la signature d'un bail commercial à vous verser trimestriellement des loyers garantis pendant 9 ans. La rentabilité locative nette proposée dans le cadre d'un investissement au Domaine du Grand Tourtre est de 4,22% TTC.

### SERVICES EXCLUSIFS

Surveillance à l'année 24h/24, maintenance, entretien de la piscine et de vos espaces verts sont pris en charge. Vous pouvez également bénéficier de services para hôteliers « à la carte » tels que le ménage, la fourniture de draps et de linge de toilette, etc. Vous profitez aussi personnellement toute l'année de votre résidence secondaire pour des séjours en famille ou entre amis.







## PARA HÔTELLERIE & LMP/LMNP

Dans le cadre de la gestion locative, des périodes d'occupation vous sont réservées selon les conditions mentionnées au sein de votre bail commercial. Que vous optiez pour le statut de LMP ou de LMNP, vous pouvez utiliser votre bien durant 4 semaines pendant les périodes du 15 mars au 14 juin et du 1er septembre au 15 novembre, 2 semaines entre le 15 juin et le 31 août. Cette occupation ne sera pas limitée entre le 16 novembre et le 14 mars, à condition toutefois que vos séjours n'excèdent pas 182 jours par an.

### LE STATUT LMNP

Il peut concerner aussi bien le neuf que l'ancien. Les revenus perçus (les loyers) sont imposés au titre des BIC. Les locataires peuvent indifféremment être des personnes physiques ou morales.

### CHARGES DÉDUCTIBLES

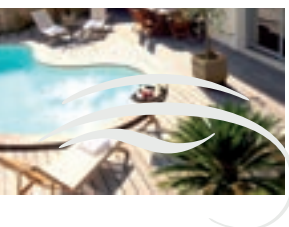
- Les frais d'acquisition (honoraires, frais de montage, droit d'enregistrement, commissions). La déduction de ces frais peut être étalée sur 5 ans au maximum par fractions égales. Il est également possible de les imputer sur un seul exercice.
- Les intérêts d'emprunt liés à l'acquisition.
- Les charges de gestion (expert-comptable, conseil juridique, etc.).
- L'impôt foncier.
- Les dépenses d'entretien et de réparation.
- Les charges de copropriété.
- Les éventuels déficits d'exploitation ne sont pas imputables sur le revenu global mais sont reportables (au maximum 5 ans) sur les revenus de même nature (BIC non professionnels).

### RÉCUPÉRATION DE LA TVA

Si le bien est donné en location par le biais d'un bail commercial à une société d'exploitation qui le sous-loue meublé avec les services para hôteliers, le Loueur en Meublé Non Professionnel sera soumis à la TVA. Il pourra ainsi récupérer la TVA grevant son acquisition et ses charges (19,6%). En contrepartie, il devra reverser la TVA collectée sur les loyers (5,5%). Le remboursement de la TVA sur le prix de l'acquisition est progressivement acquis sur une période de 20 ans.

### AMORTISSEMENT

L'immeuble (hors terrain) est amorti selon la règle des amortissements différés sur une durée comprise entre 20 et 30 ans. 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. Le mobilier est amorti selon la règle des amortissements différés sur une durée comprise entre 5 et 10 ans.





# PARA HÔTELLERIE & LMP/LMNP

## PLUS-VALUES

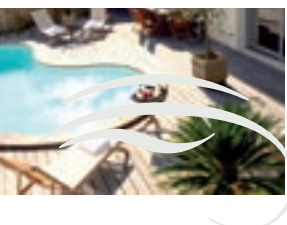
Les plus-values et moins-values réalisées relèvent du régime des plus-values privées. Les plus-values à court terme sont celles réalisées dans les 2 ans qui suivent l'acquisition. Après application d'un abattement de 915 € par an, elles sont ajoutées au revenu imposable. Les plus-values à long terme sont celles réalisées plus de 2 ans après l'acquisition.

## LE STATUT LMP

- Il peut concerner aussi bien le neuf que l'ancien. Les revenus perçus (les loyers) sont imposés au titre des BIC. Les locataires peuvent indifféremment être des personnes physiques ou morales. Toutefois, il reste réservé aux personnes ayant la possibilité de faire un ou plusieurs investissements suffisants pour atteindre le seuil de 23 000 euros TTC de loyer annuel (ce seuil s'appréciant au prorata temporis si l'activité débute en cours d'année, ou représentant au minimum 50% de leur revenu en France).
- Il nécessite une inscription au Registre du Commerce et des Sociétés. L'investissement peut 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). Ce statut implique également de se soumettre aux obligations déclaratives et comptables concernant les entreprises (tenue d'une comptabilité).

## CHARGES DÉDUCTIBLES

- Les frais d'acquisition (honoraires, frais de montage, droit d'enregistrement, commissions, soit environ 15% de l'investissement total). La déduction de ces frais est imputable sur un seul exercice, l'année de l'acquisition.
- Les intérêts d'emprunt liés à l'acquisition.
- Les charges de gestion : expert-comptable, conseil juridique, etc.
- L'impôt foncier.
- La taxe professionnelle.
- Les dépenses d'entretien et de réparation.
- Les charges de copropriété.
- Le déficit fiscal constaté vient en déduction des autres revenus imposables du loueur, quelle que soit leur nature. Ce report génère donc une économie d'impôt proportionnelle à la tranche marginale d'imposition.





# PARA HÔTELLERIE & LMP/LMNP

## RÉCUPÉRATION DE LA TVA

- L'investissement dans une résidence de loisirs permet de bénéficier du remboursement de la TVA sur le prix de l'acquisition, soit 19,6%, dont le montant est progressivement acquis sur une période de 20 ans.
- Si le bien est donné en location à une société d'exploitation qui le sous-loue meublé avec les services para hôteliers, le Loueur en Meublé Professionnel (LMP) sera soumis à la TVA. Il pourra ainsi récupérer la TVA grevant son acquisition et ses charges (19,6%). En contrepartie il devra reverser la TVA collectée sur les loyers (5,5%).

## AMORTISSEMENT

- L'immeuble (hors terrain) est amorti selon la règle des amortissements différés sur une durée comprise entre 20 et 30 ans.
- 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.
- Le mobilier est amorti selon la règle des amortissements différés sur une durée comprise entre 5 et 10 ans.

## PLUS-VALUES

- Lorsque l'activité de Loueur en Meublé Professionnel a été exercée pendant plus de 5 ans et que les recettes annuelles sont inférieures à 152 449 € TTC, les plus-values dégagées lors de la cession (vente, reprise pour un usage personnel...) sont exonérées d'impôt.

## FISCALITÉ SUR LA TRANSMISSION

- Les héritiers du Loueur en Meublé Professionnel bénéficient du régime de faveur prévu dans le cadre des transmissions d'entreprises. Pour le paiement des droits de succession, il est prévu un différé de 5 ans, puis un fractionnement sur les 10 années suivantes. Dans les deux cas, un taux d'intérêt très avantageux est appliqué (1,1%).
- Dans les cas d'une donation, les Loueurs en Meublé Professionnel bénéficient des règles applicables aux entreprises familiales non cotées. À savoir également un différé sur 5 ans et un fractionnement sur les 10 années suivantes. De plus, les droits de mutations sont déductibles du résultat de l'activité transmise.

## IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE

- Les biens meublés sont considérés comme des biens professionnels, donc non imposables à l'ISF, dès lors que ces biens génèrent des revenus annuels supérieurs aux autres revenus professionnels du foyer fiscal. Dans le cas contraire, il existe des solutions patrimoniales afin de sortir votre acquisition de l'assiette de l'ISF pendant toute la durée du prêt.

