

FICHE D'IDENTITE

- Réf : 2098490 eml
- Classement : LAGRANGE3 206553
- **ELEMENTS DE RECHERCHE :**
- RESIDENCE DE TOURISME :** passages significatifs, appellation citée
- **SITE :** Explorimmo (www.explorimmo.com)
- Référence de la page : <http://www.explorimmo.com/edito/acheter-une-residence-de-31.shtml>

EXTRAIT DE CITATION

Acheter une *résidence de tourisme*

Disposer d'un pied à terre à la montagne, à la mer ou à la campagne tout en réduisant ces impôts, c'est possible en investissant dans une *résidence de tourisme*.

Acheter un bien qui sera partiellement loué

La *résidence de tourisme* est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, offert en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Dotée d'un minimum d'équipement et de services communs, elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.

S'engager à le louer

En contrepartie d'un engagement de location de longue durée –entre 9 et 11 ans, vous pourrez y séjourner quelques semaines par an (maximum huit) et toucherez les loyers (indexés sur la variation de l'indice national du coût de la construction) le reste de l'année sans avoir à vous préoccuper d'aucun souci de gestion. Selon que décidez d'occuper ou non votre bien, vous bénéficierez d'un rendement annuel garanti généralement compris entre 2,5% et 4,5% (net de charges courantes, hors impôt foncier). Si votre acquisition vous lasse, vous pouvez toujours aller passer vos semaines ailleurs, dans d'autres résidences gérées par le même exploitant.

Récupérer la TVA

Autre avantage pour l'investisseur d'un logement neuf, la récupération de la TVA sur le prix du logement. Si vous achetez un bien d'une valeur de 200 000 euros TTC, par exemple, le trésor public vous remboursera dans un délai de six mois environ, 39 200 euros (19.6% x 200 000). Sachez néanmoins qu'il est nécessaire de conserver son bien pendant au moins vingt ans. Si vous revendez avant ce délai, vous devrez en effet rembourser au fisc la quote part de la TVA.

Bénéficier le cas échéant d'autres avantages fiscaux

La récupération de la TVA peut être cumulée avec les avantages fiscaux liés à la loi Demessine, si l'appartement est situé en zone de récupération rurale (ZRR), si vous avez le statut de loueur en meublé professionnel (LMP) ou celui de loueur en meublé non professionnel (LMNP).

A vérifier avant de vous engager

- Comme pour tout achat immobilier, il convient de vérifier la qualité du site. Seule une bonne localisation constitue un gage du paiement régulier des loyers et de la valorisation du bien. Outre la qualité de l'emplacement, surveillez la proximité réelle des loisirs (plages, pistes de ski, piscine, animations...). Ces paramètres seront par la suite les gages d'une location et d'une revente facile.
- Si votre budget le permet, voyez grand. Préférez un trois pièces ou plus. Les surfaces généreuses sont beaucoup plus appréciées par la clientèle que les studios.
- Concrètement, vous donnerez le bien en location à l'exploitant de la *résidence de tourisme* (tel Pierre & Vacances, Lagrange ou Odalys) dans le cadre d'un bail commercial. Vérifiez dans le projet de bail, les

modalités de répartition des charges d'entretien de la résidence. Certains baux commerciaux laissent en effet la quasi totalité des dépenses d'entretien à la charge du propriétaire.

Camille Pujols © explorimmo.com 19/03/2007

DESCRIPTION DU SITE PAR L'ARGUS DE LA PRESSE

Ce site diffuse, qui diffuse principalement des annonces immobilières, propose également quelques articles et brèves concernant l'actualité du secteur de l'immobilier, dans son ensemble.

NOTATION DU SITE PAR L'ARGUS DE LA PRESSE

NOTATION GÉNÉRALE	X	X	X		
RICHESSE DU CONTENU	X	X	X		
QUALITÉ RÉDACTIONNELLE	X	X	X		
QUALITÉ GRAPHIQUE	X	X			
FRÉQUENCE DES MISES À JOUR	X	X	X	X	

L'appréciation que réalise l'Argus de la Presse sur les sites qu'elle sélectionne privilégie avant tout l'information. La richesse du contenu s'apparente donc à une richesse éditoriale régulièrement renouvelée.