

68 PATRIMOINE / Immobilier

Dans la station de ski savoyarde, de nouveaux programmes voués à la location saisonnière sortent de terre.

BONUS FISCAUX aux Arcs (73)

A l'approche des vacances d'hiver, les investisseurs se prennent souvent à rêver d'achat au pied des pistes. Bonne nouvelle, deux résidences de tourisme s'apprentent à voir le jour dans la station des Arcs, sur la commune de Bourg-Saint-Maurice, en Savoie. L'une, à 1 600 mètres d'altitude, est commercialisée et gérée par le groupe Lagrange; l'autre, à 2 000 mètres, est vendue par Chalet des neiges, un promoteur local. Le ticket d'entrée s'élève à 5 200 euros hors taxes le mètre carré pour le premier programme et à 4 100 pour le second. Des prix presque parisiens qui, outre la présence d'une piscine ou d'un sauna, doivent beaucoup aux avantages fiscaux en jeu. En effet, louer en résidence de tourisme donne accès au statut de loueur en meublé. « En clair, ce cadre permet d'enregistrer des revenus défiscalisés », détaille Patrick Martel, directeur commercial de Lagrange. Un deux-pièces de 31 mètres carrés dans la résidence Le Roc Belle Face coûte 165 000 euros hors taxes (puisqu'il s'agit d'un achat sur plans en résidence de tourisme est exonéré de TVA). Il faut ajouter à ce prix celui du mobilier (9 500 euros) et du parking (16 000 euros). La rentabilité annoncée est de 3,8 % par an au maximum, soit 6 270 euros de revenus annuels.

Choisir le régime du réel

La location en meublé est intéressante dans ce cas de figure. Considérée comme une activité commerciale, elle relève du régime des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Pour la location en meublé non professionnelle (moins de 23 000 euros de recettes annuelles), vous pouvez relever de deux régimes. Le premier est celui de la microentreprise, qui octroie un abattement forfaitaire sur les loyers de 71 %, couvrant l'ensemble des charges.

L'autre solution, plus avantageuse pour ce programme, est le régime du réel grâce auquel vous pourrez déduire vos dépenses pour leur montant effectif : il s'agit des intérêts d'emprunt, des charges de copropriété et de l'amortissement annuel de votre investissement (1/30 du prix d'achat et 1/10 du coût du mobilier). Cette opération permet de gommer les revenus issus des loyers, voire au-delà. Dans ce cas, le



PHOTOS LAGRANGE

solde éventuel est reportable d'année en année. « Au total, l'opération est blanche fiscalement, d'où son attrait », détaille Patrick Martel. Les contrats de gestion sont signés pour neuf ans et en général reconduits pour une période équivalente. En effet, c'est la durée au bout de laquelle le fisc ne vous demandera plus de reverser la TVA récupérée lors de l'acquisition du bien (si vous revendez avant, vous devrez effectuer un remboursement partiel, au prorata des années restantes).

« La résidence des Arcs est davantage un produit d'occupation que de rendement, prévient tout de même Patrick Martel. La majorité des acheteurs privilégie les formules qui permettent d'utiliser le logement plusieurs semaines par an à titre personnel. » Le taux de rendement descend ainsi à 3,5 % pour cinq semaines d'occupation à l'année et à 2,5 % pour douze. Le groupe dispose d'une bourse d'échange pour troquer son appartement une ou plusieurs semaines contre une surface équivalente dans une autre de ses résidences. Le second programme, géré par Chalet des neiges, propose un rendement plus important, autour de 4 % brut avec occupation et de 4,5 % sans. Le ticket d'entrée est moins élevé puisqu'il s'établit à 127 500 euros TTC pour un deux-pièces. En revanche, ce gestionnaire est de plus petite taille et dispose donc d'une bourse d'échange plus réduite ■

Jorge Carasso

La Vie Immobilière
@ POUR EN SAVOIR PLUS www.lavieimmo.com

AVIS D'EXPERT

Un appoint pour la retraite

Patrick Martel

Directeur commercial,
Lagrange Patrimoine

La location en meublé permet de se constituer plusieurs années de revenus défiscalisés. Ces compléments peuvent à terme servir d'appoint pour la retraite. Si l'acheteur souhaite revendre ce bien, les acquéreurs potentiels pourront bénéficier des mêmes avantages fiscaux, hormis la remise sur la TVA.

