



Notre travail est de vous aider à rechercher les meilleures conditions commerciales correspondant à votre situation au moment où vous en avez besoin.

Nous vous accompagnons de l'étude à la réalisation de vos projets personnels tels que :

- le crédit immobilier pour l'achat de maison, terrain, appartement, immeuble, etc. ;
- le crédit immobilier pour vos travaux, constructions ;
- la négociation du tarif d'assurances le moins cher ;
- la renégociation de vos crédits immobilier (profitez de la baisse des taux pour faire des économies) ;
- le regroupement de tous vos crédits en un seul plus léger (immobilier, consommation ou les deux) ;
- l'optimisation de votre épargne.

Note : Finance Immo est une entreprise 100 % privée qui n'appartient à aucun groupe de banques ou d'assurances.

www.FinanceImmo.com

Défiscalisation demessine : Les résidences de services

- 1 Informations sur les Résidences de Services.**
- 2 Résidences avec services en ZRR ou zone rurale.**
- 3 Résidences avec services hors ZRR.**
- 4 Questions / Réponses.**

1 - Demessine : les Résidences de Services.

Il s'agit d'un bien immobilier auquel sont annexés des services en principe facultatifs.

En pratique, l'investissement en résidence du troisième âge reste surtout un investissement d'utilisateur en pleine propriété, alors que pour les services de loisirs les caractéristiques des investisseurs sont moins tranchées. C'est pour les résidences de loisirs avec services que le panel des différentes catégories d'investisseur et d'investissement est plus large (pleine propriété, multipropriété, propriété avec bail de longue durée, démembrement).

Les différents types de résidences de services

- Les résidences de tourisme
- Les résidences hôtelières en ville
- Résidences pour étudiants

Ce type de résidences avec services se commercialise le plus souvent en pleine propriété ou en propriété avec bail de longue durée

Avantage :

Possibilité offerte à l'investisseur de désigner à un moment donné le bénéficiaire du logement sur lequel il dispose d'un droit de propriété. Les parents investissent dans une résidence pour étudiants qui rapporte un revenu et, le jour venu, ils bénéficient d'un droit de propriété permettant à leur enfant de loger dans n'importe quelle résidence du groupe.

Les promoteurs proposent également en complément aux investisseurs la garantie de trouver un locataire et la garantie de voir les loyers payés et les dégradations prises en charge avec l'aide de mutuelles étudiantes.

Les services proposés sont très variés : cafétéria, service de ménage, photocopieur.

Résidence retraite

Les résidences médicalisées pour personnes âgées (maisons de retraite, maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes ou non dépendantes, Mapad, Mapa) sont des établissements sociaux et médico-sociaux, qui doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Ces établissements permettent aux personnes hébergées de bénéficier de prestations médicales ou paramédicales assurées soit par le personnel de l'établissement, soit par du personnel extérieur.

Il s'agit là d'un produit plutôt réservé aux investisseurs institutionnels. Le montage juridique utilisé est très proche de celui des résidences de tourisme ou hôtelières. L'investisseur acquiert une ou plusieurs chambres avec une quote-part de partie commune et en confie la gestion à une société chargée d'exploiter la résidence.

Résidence du troisième âge

Ces résidences services sont plus particulièrement commercialisées auprès des personnes âgées autonomes souhaitant au coup par coup bénéficier de services. Dans ce type de résidence, la personne âgée peut vivre de façon totalement autonome, comme si elle habitait un immeuble classique.

La personne n'est pas hébergée, elle habite dans les lieux en vertu d'un titre de propriété, d'un bail, ou d'un droit d'usage et d'habitation.

L'immobilier prime le service. Les services proposés au sein de leur ne sont que facultatifs dans leur utilisation (restaurant, personnel de ménage, etc...)

Aucun régime spécial n'ayant été prévu pour l'imposition des revenus provenant de résidences- services, il convient de faire application des règles générales en fonction des clauses des contrats de location.

Investisseurs concernés

Tout contribuable imposé dans la tranche médiane peut s'intéresser à l'investissement en résidence de services. Il en est de même des contribuables imposés dans les tranches maximales qui optent pour le statut du loueur en meublé professionnel.

Ce type d'investissement s'adresse aux particuliers qui souhaitent effectuer un placement loisir qui génère à la fois des revenus locatifs garantis et permet de bénéficier du statut en loueur en meublé professionnel.

Enfin, pour les résidences assorties d'une réduction d'impôt, l'investissement est à conseiller à ceux imposés à partir des tranches médianes (28.26 % pour les revenus 2005).

Les résidences avec services sont considérées comme des établissements commerciaux et sont, donc contrairement aux autres locations meublées, assujetties à la TVA, ce qui permet à l'investisseur d'en demander le remboursement et donc de diminuer son coût d'acquisition de manière substantielle.

A cet assujettissement à la TVA vient se greffer un autre avantage fiscal pour certaines d'entre elles lorsqu'elles sont situées dans des zones géographiques précises.

Deux types d'acquisition sont alors possibles, soit dans une résidence hors ZRR, soit dans une résidence située en ZRR ou zone rurale.

2 - Résidences avec services en ZRR ou zone rurale.

Les investisseurs qui achètent un logement situé dans des résidences avec services et situées en zone de revitalisation rurale ou encore en commune rurale bénéficient d'une réduction d'impôt.

Cette réduction d'impôt est compatible avec le droit de jouissance accordé aux propriétaires. Ce dispositif est en vigueur jusqu'au 31 décembre 2006. Il en est de même des propriétaires de logements situés dans ces mêmes résidences qui entreprennent sur le logement des travaux d'agrandissement, de reconstruction, ou de grosses réparations.

Le bénéfice de la réduction d'impôt est aussi valable pour les résidences de tourisme classées situées dans un périmètre d'intervention d'un établissement public chargé de l'aménagement d'une agglomération nouvelle, acquis à compter du 1er janvier 2005.

Le régime fiscal

Avantages fiscaux

Le taux de réduction d'impôt est fixé à 25% d'un plafond d'investissement dans la limite de 50 000€ pour une personne seule à 100 000€ pour un couple marié, soit une réduction d'impôt maximale de 25 000€.

➤ Vous obtenez une réduction d'impôt sur 6 ans, pour un sixième par an du plafond fixé par le fisc.

Travaux réalisés sur les logements

Le taux de réduction sur les travaux réalisés sur ces logements est de 20%, les plafonds étant pour leur part de 50 000 € ou 100

000 €.

Assujettissement à la TVA

Cette réduction d'impôt ne fait pas obstacle à l'assujettissement à la TVA du logement, ce qui permet au propriétaire d'obtenir le remboursement de la taxe ayant grevé l'acquisition.

Choix entre divers régimes fiscaux

Le propriétaire d'un logement situé dans ce type de résidence de tourisme peut opter pour le régime fiscal :

- Statut du loueur en meublé non professionnel
- Statut du loueur en meublé professionnel

Droit de jouissance

Le fait de confier le logement à un exploitant pour 9 ans au moins n'empêche pas le propriétaire d'occuper le logement pendant quelques semaines par an.

Cette durée est variable selon les différentes formules d'acquisition proposées mais ne peut jamais excéder 8 semaines par an. En outre, le prix payé pour cette semaine d'occupation doit être au minimum de 75% du prix public.

Obligations à respecter

Pour prétendre à l'avantage fiscal, plusieurs conditions sont requises :

- Nature de l'investissement

L'investissement doit porter sur un logement situé conjointement :

- Sur une commune située en ZRR ou entrant dans la définition des fonds structurels européens.
- Et dans une résidence de tourisme classée. En outre, ce logement doit être confié par bail commercial à un exploitant pendant 9 ans, et ce dans le mois qui suit la date d'acquisition ou de son achèvement.

- Obligation de l'exploitant d'une résidence de tourisme

Il doit s'engager à réserver une proportion significative de son parc immobilier pour le logement des saisonniers.

3 - Résidences avec services hors loi ZRR.

Le logement situé dans une résidence offrant de manière permanente ou saisonnière des chambres ou des appartements meublés en location à la journée, à la semaine ou au mois, à une clientèle qui n'y élit pas domicile, entre dans le champ d'application de l'assujettissement à la TVA.

Il en est de même pour certains établissements qui proposent trois de ces prestations :

- Le service petit déjeuner
- Le nettoyage régulier des locaux
- La fourniture du linge de maison
- La réception de la clientèle, même non personnalisée

Type d'avantages fiscaux

Assujettissement à la TVA

Dès lors que la location meublée entre dans le cadre d'une résidence de tourisme ou avec services, elle est assujettie à la TVA. L'investisseur est donc en droit d'en obtenir le remboursement.

Choix entre divers régimes fiscaux

En outre, il peut opter selon sa situation personnelle pour différents régimes fiscaux :

- Statut du loueur en meublé non professionnel
- Statut du loueur en meublé professionnel

Obligations

Quel que soit le type de résidence sélectionnée, l'investisseur doit s'engager à confier son acquisition à un exploitant unique chargé de la gestion de la résidence, et ce par bail commercial d'au moins 9 ans.

En outre, selon le type de résidence, quelques contraintes supplémentaires sont imposées :

- Résidence hôtelière :

La résidence doit obligatoirement fournir les quatre services de base (accueil, réception, fourniture de petits-déjeuners et du linge, ménage des logements).

- Résidence médicalisée (Mapad)

L'autorisation préalable des services de la DASS est nécessaire.

Droit de jouissance

Le fait de confier le logement à un exploitant pour 9 ans au moins ne fait pas obstacle, pour le propriétaire, à l'occupation pendant quelques semaines par an du logement. Cette durée est variable selon les différentes formules d'acquisition proposées mais ne peut jamais excéder 8 semaines par an. En outre, le prix payé pour cette semaine d'occupation doit au minimum être de 75% du prix public.

4 - Loi demessine : Questions / Réponses.

Si vous vous posez des questions ou souhaitez approfondir un thème, consultez le [forum de Finance Immo](#).

Vous pouvez trouver des réponses dans des discussions traitant du même sujet, ou bien poster un message auquel nos services répondrons dans les meilleurs délais.

**Les derniers messages de la rubrique placement :**

Aucun message n'est disponible pour cette rubrique

Comment profiter des services de Finance Immo ?

L'unique démarche à faire pour profiter de nos services gratuits est de saisir votre dossier en ligne (www.FinanceImmo.com) ou de nous appeler directement par téléphone (0800 400 801). Vous serez rapidement pris en charge par un conseiller qui vous suivra tout au long de la réalisation de votre projet.

Au maximum 48 h après la réception de votre dossier complet, vous serez contacté par l'un de nos conseillers pour faire un point ensemble sur votre projet.

Finance Immo © - RCS 443 740 121 rcs nice -741G - Siège social : 52 rue Gioffredo 06000 Nice - © Copyright Finance Immo 2001-2008. Tous droits réservés.