



RÉSIDENCE DE TOURISME : LES RESTANQUES DE BEAUDINE

DEVENEZ PROPRIÉTAIRE DANS UN CADRE DE NATURE ET PROFITEZ D'AVANTAGES FISCAUX IMPORTANTS

Situé aux portes du parc naturel du Luberon, réputé pour ses grands espaces et la beauté de sa nature, Forcalquier est à moins d'une heure de la nouvelle gare TGV d'Aix-en-Provence.

La surface des terrains et le niveau de prestations des villas font "des restanques de beaudine" une nouvelle référence de la qualité de vie dans un site privilégié et un investissement permettant une optimisation fiscale.

Basée sur 2 hectares, et composée de 16 villas individuelles de standing avec places de parking privées (garages et piscine en option), sur des terrains de 600 à 1900 M2, la résidence "les restanques de beaudine" sera un bel exemple d'intégration dans une nature encore préservée, protégeant l'intimité de ses résidents.

Nos villas sont destinées pour un usage « d'habitation secondaire » ou à une exploitation para hôtelière qui vous permettra de bénéficier des avantages fiscaux de la para-hôtellerie permettant la récupération de la TVA sur le montant de votre investissement et la défiscalisation des revenus locatifs. Pour cela, vous opterez dans le cadre d'une opération de défiscalisation pour le statut de Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP) ou Loueur en Meublé Professionnel (LMP).

NOTRE BROCHURE VOUS PERMETTRA DE DÉCOUVRIR LES VILLAS ET LE CONCEPT DE CETTE RÉSIDENCE « HAUT DE GAMME »



RÉSIDENCE DE TOURISME : LES RESTANQUES DE BEAUDINE

LA SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET CLIMATIQUE

Situé aux portes du parc régional du Luberon, le “pays de Forcalquier” a un attrait touristique de plus en plus important avec un potentiel de développement encore inexploité. L’endroit est connu pour ses chambres d’hôtes et la beauté de ces espaces naturels mais aucune structure d’accueil de ce type n’est présente. L’accès autoroutier situé à dix minutes ainsi qu’un climat très agréable ne font que renforcer ses atouts.

DES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES DE QUALITÉ

Ce complexe touristique sera un exemple d’urbanisme maîtrisé. Il répond à une certaine qualité de construction, l’intégration au paysage et le respect de l’environnement ainsi qu’une décoration intérieure haut de gamme si vous vous le désirez. Les villas de la résidence proposent des prestations haut de gamme :

Jardins privés entretenus régulièrement, terrasse privative avec tonnelle en fer forgé, garage, piscine et tonnelle (en option) Cuisine aménagée, plaques vitro-céramique, four traditionnel, four micro-ondes, lave-vaisselle, lave-linge...
Mobilier de qualité avec différentes gammes au choix.



RÉSIDENCE DE TOURISME : LES RESTANQUES DE BEAUDINE

DES TARIFS ABORDABLES DANS UNE RÉGION PORTEUSE

Le parc du « luberon » a attiré une clientèle étrangère fortunée qui a fait augmenter les prix de l'immobilier de façon importante. Aujourd'hui le pays de Forcalquier commence à connaître ce phénomène mais l'immobilier est pour « l'instant » encore abordable. La plus value à terme est donc assurée.

DES AVANTAGES FISCAUX IMPORTANTS

- La récupération de la TVA sur le prix d'achat (19,6%).
- Des revenus locatifs.
- Défiscalisation de ces revenus locatifs.



RÉSIDENCE DE TOURISME : LES RESTANQUES DE BEAUDINE

DEUX POSSIBILITÉS POUR ACQUÉRIR VOTRE MAISON

1) ACQUISITION D'UNE HABITATION SECONDAIRE CLASSIQUE

Le règlement de la zone 1 NAT où se situe la résidence impose de par sa nature, uniquement des équipements de loisirs et par voie de conséquence interdit toute habitation principale. Il sera donc possible d'acquérir une maison en tant que résidence secondaire. Vous aurez la possibilité d'y séjourner quand bon vous semble dans la mesure où votre foyer fiscal n'est pas rattaché à cette adresse.

Enfin, nous aurons la possibilité de vendre cette maison complètement ou partiellement meublée. De plus, vous pourrez bénéficier de tous les autres services que proposerons à toute la résidence (entretien de jardin et piscine, livraison quotidienne du pain).

2) L'INVESTISSEMENT: UNE HABITATION À USAGE PERSONNELLE ET TOURISTIQUE (LOUEUR DE MEUBLÉ)

UN CONCEPT INNOVANT

Cette résidence réunit les atouts indispensables permettant d'optimiser votre investissement immobilier :

- Un site de deux hectares en lisière d'une forêt à deux kilomètres du village de Forcalquier
- Des villas aux prestations de qualité (piscine et garage en option).

Mais aussi des avantages tels que : La récupération de la TVA sur le prix d'achat (19,6%), des revenus locatifs défiscalisés, possibilité d'occuper votre villa pour vos vacances ,entretien de votre villa en charge par la société de gestion, un investissement qui permet de conjuguer « revenus locatifs » et possibilité de « séjours personnels » dans un cadre fiscal et financier particulièrement attractif.



RÉSIDENCE DE TOURISME : LES RESTANQUES DE BEAUDINE

LE CONCEPT

- Vous êtes propriétaire de votre villa.
- Vous vous constituez un patrimoine de qualité.
- Vous en confiez la location, la gestion et l'entretien à notre société qui gèrera les locations saisonnières afin de rentabiliser au mieux votre investissement.

AVANTAGES FINANCIERS ET FISCAUX : UNE DOUBLE INCITATION FISCALE

Récupération de la TVA

Vous récupérez au moment de l'achat, la TVA liée à votre investissement, soit 19,6% du prix TTC.

Possibilité de choisir le statut fiscal de loueur de meublé professionnel (LMP avec des avantages fiscaux encore plus attrayants par rapport au loueur de meublé non professionnel) ou loueur de meublé non professionnel (LMNP).



RÉSIDENCE DE TOURISME : LES RESTANQUES DE BEAUDINE

LE CONCEPT

- Vous êtes propriétaire de votre villa.
- Vous vous constituez un patrimoine de qualité.
- Vous en confiez la location, la gestion et l'entretien à notre société qui gèrera les locations saisonnières afin de rentabiliser au mieux votre investissement.

AVANTAGES D'UTILISATION

* VOUS PASSEZ VOS VACANCES CHEZ VOUS

Vous pouvez utiliser votre villa pendant 6 semaines entre le mois d'avril et le mois d'octobre dont 2 semaines en juillet / août et sans limitation de octobre à mars.

* DES SERVICES HÔTELIERS À LA CARTE

Comme à l'hôtel, vous pouvez bénéficier de services tels que le ménage, la fourniture de linge de toilette, draps, petits déjeuners...

* UNE RÉSIDENCE DE VACANCES SANS SOUCIS

Vous êtes libérés de toute contrainte liée à l'entretien de votre résidence de vacances. Nous prenons en charge le gardiennage et l'entretien de votre villa y compris piscine et espaces verts.



RÉSIDENCE DE TOURISME : LES RESTANQUES DE BEAUDINE

LA RENTABILITE DE L'INVESTISSEMENT LOISIR

LE BON ÉQUILIBRE OCCUPATION PERSONNELLE / RENTABILITÉ

Choisir « l'investissement loisirs » plus, c'est avant tout être seul et unique propriétaire à 100% de son bien par acte notarié. Le but visé est de réaliser un placement pierre que vous occuperez pour vos loisirs et, qui en votre absence, vous rapportera des revenus locatifs. La principale originalité du concept est de pouvoir acquérir une maison de vacances en bénéficiant d'avantages fiscaux importants et spécifiques ».

LE PRINCIPE

1) Vous achetez une maison individuelle neuve, meublée et équipée pour assurer la vie courante. Cette maison est vendue en état futur d'achèvement (sur plan). A chaque stade d'avancement de travaux défini dans l'acte notarié, il est prévu un versement par le client correspondant au travail effectué; vous n'avancez donc pas d'argent sur la construction et vous êtes propriétaire de ce que vous avez payé jusqu'alors. Vous choisissez vous-même le mobilier parmi le choix que nous vous proposons.

Dans ce cadre juridique et fiscal, vous récupérez la totalité de la TVA que l'état vous remboursera sur le prix de la maison ainsi que sur le prix du mobilier.

2) Devant un notaire, vous confiez par bail commercial de 9 ans renouvelable, la mise à disposition de votre maison à notre société de gestion soit par un contrat de gestion annuel renouvelable.



RÉSIDENCE DE TOURISME : LES RESTANQUES DE BEAUDINE

CONDITIONS PRINCIPALES DU BAIL COMMERCIAL :

.....

VOS PERIODES D'OCCUPATION PERSONNELLES

- Du mois d'avril jusqu'à fin septembre vous pouvez occuper votre maison de la façon suivante : 6 semaines d'occupation personnelle dont 2 semaines entre juillet /août (vous choisissez vous même vos périodes).
- Du mois d'octobre à fin mars : sans aucune limite d'occupation.

VOS REVENUS LOCATIFS

55% TTC du chiffre d'affaires TTC réalisé par notre société de gestion.

AVANTAGES FINANCIERS ET FISCAUX

- Amortissements et intérêts financiers déduits des revenus locatifs,
 - Exonération de la taxe d'habitation,
 - Entretien de votre jardin et de votre piscine par notre société de gestion.
-

NOTA : Les avantages fiscaux auxquels vous avez droit découlent directement de l'exploitation para-hôtelière (logements meublés, réception des clients, fourniture des petits déjeuners, ménage, location de linge). Le statut de loueur en meublé non professionnel qui vous sera conféré vous permettra de bénéficier de la fiscalité très favorable des BIC et ainsi d'optimiser au maximum votre investissement dont les revenus seront, dans la majorité des cas, nets d'impôt.



RÉSIDENCE DE TOURISME : LES RESTANQUES DE BEAUDINE

L'INVESTISSEMENT « LOISIRS PLUS » C'EST : L'ACHAT HORS TVA

LE CADRE FISCAL

En application de l'article 261-D du code général des impôts, les locations occasionnelles, permanentes ou saisonnières de logements meublés ou garnis à usage d'habitation ne sont pas assujettis à la TVA. Il n'y a donc pas de récupération de TVA.

Toutefois, les articles 261-D -4e-b et c précisent que l'assujettissement de la TVA s'applique aux locations de locaux nus, meublés ou garnis,

consenties par bail commercial à l'exploitant d'un établissement d'hébergement qui offre, en plus de l'hébergement, le petit déjeuner, le nettoyage quotidien des locaux, la fourniture du linge de maison, la réception de la clientèle, et qu'il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés au titre de cette activité (cf également l'instruction 3-A_9_91 du 11 avril 1991 définissant par ses articles 18 à 20 l'activité de parahôtellerie).

L'APPLICATION DES TEXTES

Parce que l'exploitation de notre résidence répond à ces critères, nos acquéreurs restent assujettis à la TVA et ont donc par conséquent la possibilité de récupérer celle-ci sur la totalité de leur investissement (bien immobilier + mobilier + équipements divers).

LE PLUS

Il en découle qu'en cas de recours à un prêt bancaire pour financer votre acquisition, vous économiserez également une somme très significative d'intérêts d'emprunt par le fait que le financement global interviendra à hauteur du prix hors taxes seulement.



RÉSIDENCE DE TOURISME : LES RESTANQUES DE BEAUDINE

LA GESTION LOCATIVE

NOTRE MISSION COMMERCIALE

Le but premier étant évidemment de louer les logements dont la gestion a été confié par bail commercial, la politique commerciale s'oriente vers deux créneaux principaux :

LA CLIENTÈLE DIRECTE

Nationale et internationale, la clientèle sera attirée grâce à la promotion effectuée dans des supports médiatiques (catalogues revues, ...), à travers notre site internet où toutes les villas seront visibles, les évènementiels (salons touristiques), à travers le partenariat avec l'office de tourisme de Forcalquier et le comité départemental du tourisme et également le bouche à oreille qui permettra d'accroître d'année en année une clientèle qui se fidélise.

LA CLIENTÈLE INDIRECTE

Des contrats seront signés avec des réseaux d'agences de voyages et des tours-opérateurs, afin de développer rapidement la commercialisation de la résidence.

L'EXPLOITATION

La résidence possèdera un bureau d'accueil situé à l'hôtel " la bastide st Georges ", hôtel situé au cœur même de cet ensemble touristique. L'hôtel sera chargé d'organiser les séjours tant des locataires que des propriétaires; l'activité consiste à gérer au quotidien, la préparation des arrivées, la remise des clés, les inventaires lors du départ des locataires, les encaissements des loyers, l'organisation des ménages, etc...



RÉSIDENCE DE TOURISME : LES RESTANQUES DE BEAUDINE

LOUEUR EN MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL (LMNP)

DÉFINITION DU STATUT

- Logement neuf ou ancien.
 - Location meublée (Nature des revenus (loyers) perçus: B.I.C).
 - Location à une personne physique ou morale.
-

LE PRINCIPE

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 (B.I.C non professionnels). Les charges à prendre en considération sont entre autres : 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 fraction 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 de réparation.
 - Les charges de copropriété.
-

L'immeuble (hors terrain) est amorti selon la règle des amortissements différés(1) sur une durée comprise entre 20 et 30 ans. Le mobilier est amorti selon la règle des amortissements différés (1) sur une durée comprise entre 5 et 10 ans.

(1) Les amortissements sont en comptabilité 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.



RÉSIDENCE DE TOURISME : LES RESTANQUES DE BEAUDINE

LOUEUR EN MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL (LMNP)

DÉFINITION DU STATUT

- Logement neuf ou ancien.
 - Location meublée (Nature des revenus (loyers) perçus: B.I.C).
 - Location à une personne physique ou morale.
-

LE PRINCIPE

Si le bien est donné en location à une société d'exploitation qui le sous-loue meublé avec services para hôteliers, le loueur en meublé non professionnel sera soumis à T.V.A. Il pourra ainsi récupérer la T.V.A grevant son acquisition et ses charges (19,6%), en contre partie il devra reverser celle collectée sur les loyers (5,5%).

- 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 (fonction de la variation de l'indice des prix à la consommation depuis la date d'acquisition).
-

- 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'égard de ladite plus-value.

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 6000 F par an, elles sont ajoutées au revenu imposable.

- La plus-value obtenue est elle-même réduite par l'application d'un abattement forfaitaire par année de détention au delà de la 2^{ème}.



RÉSIDENCE DE TOURISME : LES RESTANQUES DE BEAUDINE

SYNTHÈSE

Trop souvent oublié, le régime L.M.N.P. est pourtant particulièrement adapté aux investisseurs souhaitant se constituer un revenu complémentaire défiscalisé. La récupération de la T.V.A (pour certains immeubles neufs) payées sur le montant d'acquisition est également un avantage fiscal de premier ordre pour les immeubles neufs (19,6 % du prix).

SIMULATION FINANCIERE

VILLA T3 AVEC PISCINE COMMUNE

Locations annuelles : 17000 €

Commission maintenance et gestion 45% : 7650 €
TTC

Revenus net de commission TTC : 9350 €

Charges copropriété : 600 €

Taxe foncière : 1100 €

Assurances murs : 210 €

Eau potable : 300 €

Eau jardin : 100 €

Electricité : 600 €

Comptabilité : 650 €

Taxe TV : 120 €

Taxe professionnelle : 250 €

Revenus net : 5420€

VILLA T3 AVEC PISCINE PRIVÉ

Locations annuelles : 24000 €

Commission maintenance et gestion 45% : 10800 €
TTC

Revenus TTC de commission : 13200 €

Charges copropriété : 600 €

Taxe foncière : 1100 €

Assurances murs : 210 €

Eau potable : 500 €

Eau jardin : 100 €

Electricité : 1100 €

Comptabilité : 650 €

Taxe TV : 120 €

Taxe professionnelle : 250 €

Revenus net : 8.570€