

S'offrir une maison de vacances

Louer pour rentabiliser ses loisirs

Investir dans une **résidence** de tourisme permet d'allier plaisir et placement en profitant d'avantages fiscaux non négligeables.



INCOGNITO

UTILE

➔ lagrange-patrimoine.com
0800 800 009

➔ maisons-de-biarritz.com
0810 059 753

➔ mgm-immobilier.com
0820 821 721

➔ monalisa.fr
0810 197 197

➔ pierre-et-vacances.com
0820 082 082

➔ quietude.fr
05 46 31 03 13

Pour Sandrine et Frédéric D., le casse-tête des vacances familiales touche à sa fin. Ils viennent d'acquérir un trois-pièces pour 172 225 euros dans le village de vacances du Rouret en Ardèche. « Nous y passerons quatre semaines par an, toucherons des revenus locatifs, tout en constituant un patrimoine pour notre retraite », expliquent-ils. A l'instar de ce couple de quadras, nombre d'investisseurs raisonnant en budget vacances font le choix d'un hébergement à temps partiel dans une résidence de tourisme offrant des infrastructures de loisirs. Mode d'emploi.

partements ou de maisons individuelles meublées, vous pouvez jouir de votre bien au maximum huit semaines par an et toucher les loyers le reste de l'année. Les grands noms du secteur (Pierre & Vacances, MGM, Maisons de Biarritz, Mona Lisa, Lagrange,) ayant une approche immobilière et touristique disposent d'une bourse d'échanges permettant de changer de destination si la vôtre vous lasse.

➔ NOS CONSEILS Sélectionnez des programmes offrant des prestations de standing (accueil, ménage, linge, restaurants, piscine, tennis, spa, activités pour enfants...).

Choisir une résidence labellisée

En investissant dans un établissement d'hébergement proposant aux vacanciers la location de chambres, d'ap-

Pour mieux satisfaire la clientèle, les promoteurs ont relevé le standing et augmenté les surfaces des logements.



PIERRE ET VACANCES

Déléguer la location et toucher des loyers

Conjointement à l'acquisition de votre bien, vous confiez la gestion de la résidence au promoteur avec qui vous signez un bail d'exploitation, le plus souvent de neuf ou onze ans. Il devient alors en quelque sorte votre unique locataire et vous garantit le versement d'un montant de loyer forfaitaire, que l'appartement soit loué ou non. Il se chargera en outre de meubler le logement et de trouver des occupants. Généralement, les rendements annuels oscillent entre 3,5 et 4,5 % du prix d'achat hors taxes (net de charges courantes) sans droit d'occupation et chutent autour >>

Notre sélection de programmes neufs en résidences de tourisme

Programme	Promoteur	Ville	Surface	Prix moyen du m ²	Commentaire
Mer					
Domaine de l'Emeraude	Quiétude	Saint-Malo (35)	28 à 45 m ²	3 960 €	En bordure du golf
Hauts de la Houle	Lagrange	Cancale (35)	36 à 71 m ²	4 700 €	Vue sur le Mt-Saint-Michel. Rendement : env. 3 % ⁽²⁾
Maisons du Green Beach	Pierre & Vacances	Port-en-Bessin (14)	39 à 71 m ²	4 500 €	Au bord d'un golf. Rendement : 2,25 à 3,25 % ⁽²⁾
Villas de Sainte-Maxime	Maisons de Biarritz	Sainte-Maxime (83)	100 à 130 m ²	8 300 €	Maisons avec piscine. Rendement : 3,5 % ⁽²⁾
Terrazas Costa del Sol	Pierre & Vacances	Manilva (Espagne)	51 à 84 m ²	5 000 €	Vue sur Gibraltar. Loyer net garanti
Campagne					
Aqua Resort de Nérac	Quiétude	Nérac (47)	29 à 75 m ²	3 500 €	Espace balnéo et spa. ZRR.
Bois des Harcholins ⁽¹⁾	Pierre & Vacances	Lorraine	52 à 92 m ²	4 300 €	Sur le futur Center Parc de Moselle. En ZRR
Vallon des Causses	Lagrange	Gramat (46)	31 à 56 m ²	4 300 €	En ZRR, parc naturel. Rendement : 2,5 à 3 % ⁽²⁾
Oustau de Sorgue	Maisons de Biarritz	L'Isle-sur-la-Sorgue (84)	62 à 67 m ²	6 000 €	Aux portes du Lubéron. Rendement : 4,5 % ⁽²⁾
Golf de Villeneuve/Lot	Maisons de Biarritz	Castelnau-de-Grat. (47)	45 à 160 m ²	6 600 €	Maisons jumelées sur un magnifique golf
Montagne					
Ferme du Val Claret	MGM	Tignes (73)	31 à 77 m ²	8 000 €	Sur les hauteurs, à proximité des pistes
Chalets de l'Edelweiss	Lagrange	La Plagne 1 800 (73)	30 à 102 m ²	6 300 €	A 30 m des pistes, spa. Rendement : 2,5 à 3 % ⁽²⁾
Chalets du Forum	Pierre & Vacances	Courchevel 1 850 (73)	59 à 140 m ²	13 100 €	Haut de gamme. Rendement : 3,2 à 3,6 % ⁽²⁾
Hameaux des Aiguilles	Mona Lisa	Albief-Montrond (73)	32 à 50 m ²	5 100 €	Vue sur les aiguilles d'Arves. En ZRR.
Jardins Ramel	Mona Lisa	Bagnères-de-Luchon (31)	32 à 50 m ²	5 100 €	Thermalisme et ski. Rendement : 3 % ⁽²⁾

(1) En précommercialisation. (2) Rendement locatif (loyer HT/prix HT) avec 1 à 3 semaines de séjour. (3) ZRR : zone de revitalisation rurale.

À SAVOIR

Deux textes officiels fixent les ZRR ouvrant droit à l'avantage fiscal : le décret n° 2005-1435 du 21 novembre 2005 et la loi de développement des territoires ruraux du 23 février 2005.

de 2,5 % avec deux à trois semaines de séjour. Les loyers perçus constituent des revenus fonciers imposables (*lire page 22*). Ils vous permettront de payer les charges de copropriété, forcément élevées à la montagne.

☛ NOS CONSEILS Tentez d'obtenir du promoteur une garantie de versement des loyers sur la durée la plus longue possible, de préférence celle de votre crédit. Vérifiez dans le bail que les charges principales (ascenseur, entretien, isolation, peinture, piscine, hammam...) sont à la charge du locataire.

Récupérer la TVA

En contrepartie de votre engagement de location (lequel vous oblige à payer une TVA à 5,5 % sur les loyers encaissés), vous pourrez récupérer la TVA décaissée sur le prix d'achat du logement neuf (19,6 %). Si vous déboursez 210000 euros, par exemple, au moment de la vente, l'administration vous fera un chèque de 41 160 euros dans un délai compris généralement entre deux et six mois. Ce qui permet à certains acquéreurs d'être soulagés de problèmes de trésorerie ou de rembourser par anticipation une partie de leur prêt. Mais attention : si vous revendez le bien avant vingt ans, vous devrez rembourser une fraction de la TVA proportionnelle à la durée qui reste à courir.

☛ NOS CONSEILS Si le promoteur ne prend pas en charge les formalités de récupération de la TVA, confiez cette mission à un cabinet d'experts-comptables.

Miser sur une ZRR

En optant pour une résidence située en zone de revitalisation rurale (ZRR), en général à la campagne ou en moyenne montagne, vous bénéficierez de prix doux et d'un crédit d'impôt égal à 25 % du prix d'acquisition HT, dans la limite de 50000 euros pour une personne seule (100000 pour un couple). La réduction atteint 12500 euros pour une personne seule (25000 pour un couple) et s'étale sur six ans.

☛ NOS CONSEILS Surveillez l'accessibilité de la destination choisie. Et vérifiez son intérêt touristique.

Golf, piscine, tennis, spa... les prestations haut de gamme optimisent la fréquentation touristique.



BIEN CIBLER LA LOCALISATION - DAVID ZIMMERMANN, directeur juridique de Mona Lisa

Les rendements locatifs tournent autour de 4 % du prix d'achat hors taxes. Ils peuvent tomber au-dessous de 2 % pour des produits de grand standing dans des stations phares et atteindre 5 % en ZRR. Au-delà, attention à la qualité de construction et au risque de dégradation.



BUDGET

Faites vos comptes

Pour appréhender votre investissement en connaissance de cause, il est indispensable d'apprécier correctement les éléments susceptibles de déséquilibrer votre budget.

- **Charges de copropriété.** Informez-vous sur leur montant, même si vous en êtes dispensés pendant la durée du bail.
 - **Taxe foncière.** Évaluez le montant de cet impôt, que vous devrez acquitter à partir de la troisième année,
- afin de la prendre en compte dans votre budget prévisionnel.
- **Travaux.** Budgétez des travaux à l'issue du bail d'exploitation. A la montagne, notamment, les parties communes se dégradent vite.

Opter pour le statut de loueur en meublé

L'achat dans une résidence de tourisme peut s'effectuer dans le cadre du régime de loueur de meublé non professionnel (LMNP). L'investisseur, qui bénéficie alors du régime de la microentreprise, n'est imposé que sur 32 % des loyers perçus. Si vos recettes locatives atteignent au moins 23000 euros par an (ce qui correspond à un investissement de 500000 euros procurant un rendement de 4,5 %), vous pourrez bénéficier du statut fort apprécié de loueur en meublé professionnel (LMP). Avec, à la clé, l'amortissement de l'intégralité de votre bien, la déduction de l'ensemble des charges afférentes à l'acquisition et à la gestion, l'imputation des déficits d'exploitation sur le revenu global sans limitation, voire dans certains cas l'exonération de la plus-value et de l'ISF.

☛ NOS CONSEILS Ne vous focalisez pas sur les avantages fiscaux. Raisonniez en termes d'immobilier. Étudiez les prix et privilégiez l'emplacement du programme.