

RESIDENCE de TOURISME CLASSEE en Zone de Revitalisation Rurale

Propriétaire

Loyer régulier

Bail

Exploitant
résidence

Loyer

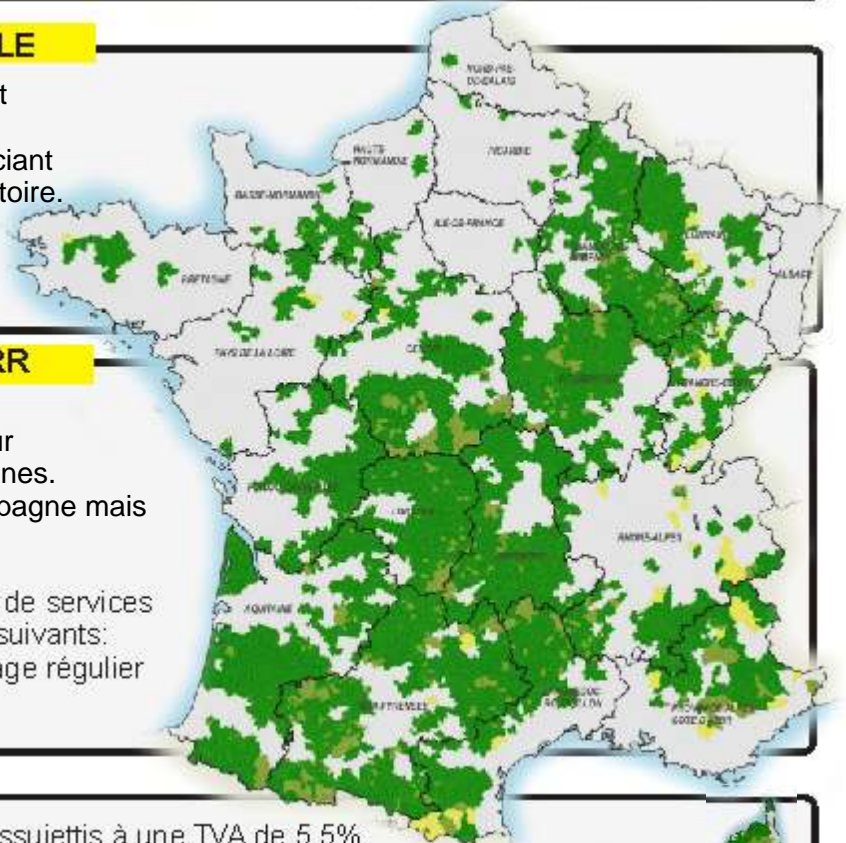
locataire
saisonnier

LES PRINCIPES

- Vous achetez un **bien immobilier non meublé**
... dans une **résidence de tourisme classée** située en **Zone de Revitalisation Rurale**
- Vous signez un **bail de 9 ans minimum** avec l'exploitant de la résidence
 - L'exploitant sous-loue le bien après l'avoir meublé
 - **L'exploitant vous verse un loyer régulier** indépendant de l'occupation de votre bien
 - **Le maintien de votre bien en bon état est à la charge de l'exploitant**
- Vous touchez donc un loyer net de toutes charges d'exploitation

LES ZONES de REVITALISATION RURALE

Afin de réduire les inégalités de développement au sein du territoire national, l'Etat a créé tout un ensemble de zones bénéficiant d'aides financières et d'un régime fiscal dérogatoire. Ces zones correspondent essentiellement à des cantons de faible densité de population avec une forte proportion d'emplois agricoles.



LES RESIDENCES de TOURISME en ZRR

La loi DEMESSINE a créé un statut spécial pour les résidences de tourisme situées dans ces zones. On les trouve en moyenne montagne, à la campagne mais plus rarement en bord de mer.

Ce sont en général par ailleurs des résidences de services parce qu'on y assure au moins 3 des services suivants: réception de la clientèle, petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison

Fiscalité

- Les loyers des résidences de services sont assujettis à une TVA de 5,5%
- En contrepartie **la TVA sur le bien est remboursée** dès la mise en location du bien
- Les revenus tirés des résidences de tourisme en ZRR sont des **revenus fonciers**
- Toutes les charges, dont les intérêts d'emprunt, sont déductibles des loyers
- **une réduction d'impôt égale à 25% du bien est répartie sur 6 ans**
 - la valeur du bien retenue est plafonnée à 50 000€ pour un célibataire et 100 000€ pour un couple
 - la réduction maximale pour un célibataire est donc de 2083€/an pendant 6 ans
 - **la réduction maximale pour un couple est donc de 4166€/an pendant 6 ans**

Revenu fiscal et revenu réel

- On bénéficie d'une **réduction très importante d'impôt indépendante du taux marginal d'imposition**
- **Pendant les années 2 à 7 l'effort d'épargne complémentaire sera faible**
- Le revenu foncier est imposé sur le revenu et soumis aux prélèvements sociaux.

RECUPERATION de TVA

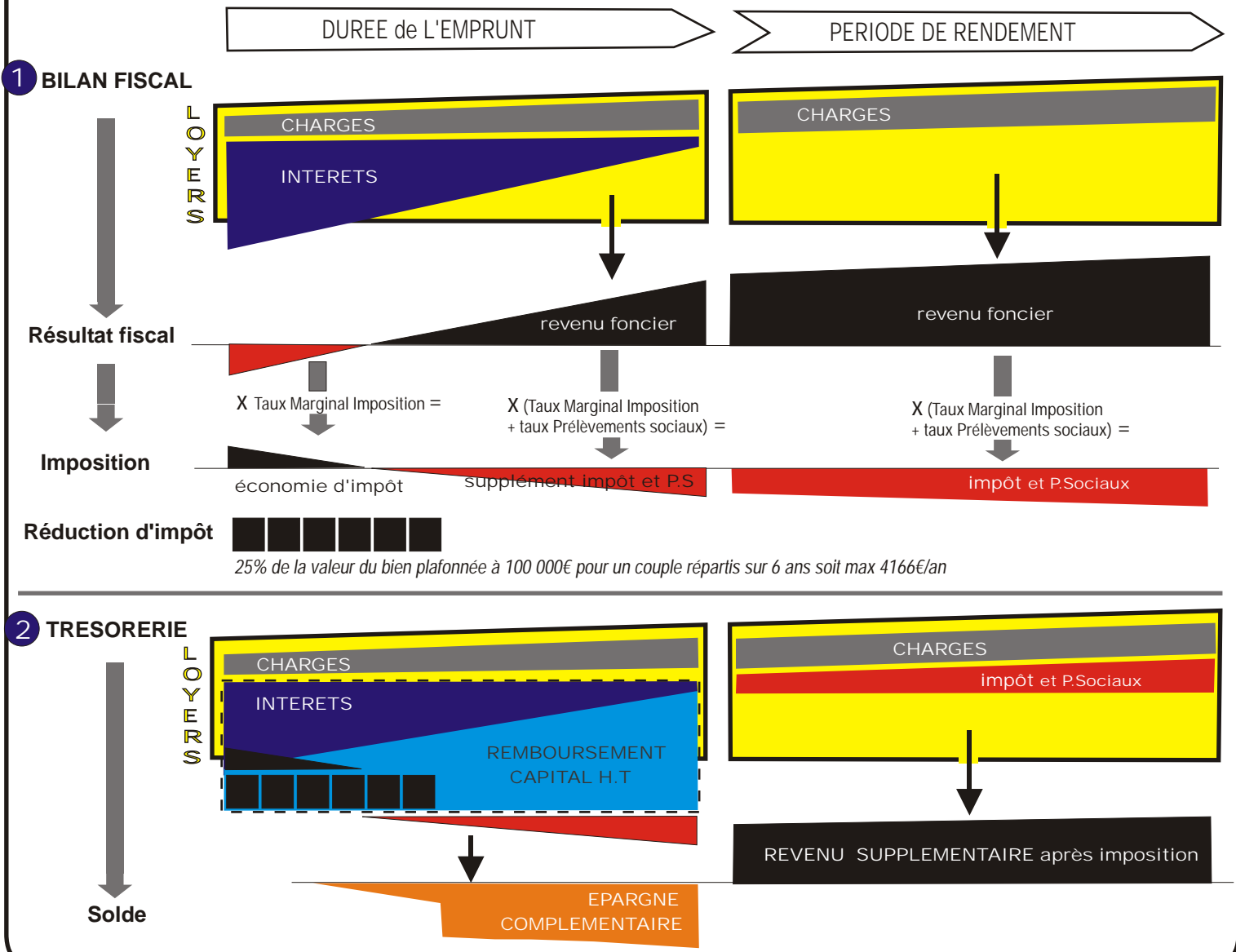
- Le bien locatif est acheté TTC
- On adresse au fisc le premier justificatif de loyer soumis à la TVA
- Le fisc rembourse dans les 6 mois le montant de la TVA sur meubles et immeuble



- Foyers payant plus de 4200€ d'impôt avec un TMI de 14 ou 30%
- Possibilités de semaines d'occupation personnelle

La résidence de tourisme en ZRR combine une forte défiscalisation immédiate avec le remboursement de la TVA liée aux résidences de services..

MECANISME FINANCIER



EXEMPLES d'EFFORT d'EPARGNE et de REVENU après financement

	T2 135 000€ TTC	Epargne moyenne	Revenu net d'impôt
Taux Marginal 14% Imposition	Prêt 15 ans	358 €/mois	419 €/mois pendant les 15 ans suivants
	Prêt 20 ans	233 €/mois	434 €/mois pendant les 10 ans suivants
Taux Marginal 304% Imposition	Prêt 15 ans	390 €/mois	330 €/mois pendant les 15 ans suivants
	Prêt 20 ans	265 €/mois	345 €/mois pendant les 10 ans suivants

LES "PLUS"

- + Achat hors TVA
- + Forte réduction d'impôt sur 6 ans
- + Loyer net de charges et d'assurances locatives
- + Faible effort d'épargne

LES "MOINS"

- Incertitude à la revente (acquéreur, prix)

L'intérêt de la formule est d'autant plus grand que le prix de vente est proche du plafond de 100 000€