

**INFORMATIONS GENERALES OBLIGATOIRES DESTINEES AUX ACOUEREURS DE
LOGEMENTS SITUES DANS DES RESIDENCES DE TOURISME CLASSEES**
(arrêté du 23 décembre 2009)

I- MENTION OBLIGATOIRE

➤ Mention relative à l'indemnité d'éviction (l'article L.145-14 du code de commerce) : « Le Bailleur peut refuser le renouvellement du bail conclu avec l'exploitant de la résidence de tourisme. Toutefois, il devra dans ce cas, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants du code de commerce, payer à l'exploitant une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Les modalités de calcul de cette indemnité sont fixées au deuxième alinéa de l'article L. 145-14 susvisé. »

➤ Normes de construction : La construction se conformera aux lois et réglementations en vigueur, aux prescriptions des Documents Techniques Unifiés à caractère obligatoire, établis par le Centre Scientifique Technique du Bâtiment, aux règles de construction et de sécurité (notamment à la Nouvelle Réglementation Acoustique (NRA) et la réglementation Thermique en vigueur à la date du dépôt du permis de construire)

➤ Modalités de gestion : Les biens et droits immobiliers objet des présentes sont destinés à être vendus en lots placés sous le régime de la copropriété conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965. Seront attachés à chaque lot de copropriété une quote-part de la propriété des parties communes de l'ensemble immobilier (article 5 de la loi du 10 juillet 1965). La destination de l'ensemble immobilier est celle d'une résidence de tourisme avec services. La destination de l'ensemble immobilier ne pourra en aucun cas être modifiée si ce n'est par une décision prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. L'exploitant de la résidence de tourisme bénéficiera d'une mise à disposition gratuite des espaces communs. Ces parties communes sont fonctionnellement affectées à l'usage exclusif du gestionnaire de la résidence afin de lui permettre d'assurer les services dont il a la charge. Le gestionnaire ne pourra être inquiété dans son exploitation par les copropriétaires de ladite résidence et ce afin de préserver la destination et l'affectation de l'ensemble immobilier

II- ENGAGEMENTS DE L'EXPLOITANT VIS-A-VIS DE L'ACQUEREUR

- Engagement par l'exploitant de prise à bail commercial des lots meublés de la résidence de tourisme ;
- Engagement de l'exploitant, dans le cadre de son bail, à s'obliger dans les conditions prévues par l'article 261-d-4-b du CGI et par l'instruction dgi 3-a-2-03 du 30 avril 2003 permettant l'assujettissement des loyers à la TVA, à offrir aux clients de la résidence en plus de l'hébergement au moins trois des quatre prestations suivantes : nettoyage régulier des locaux, distribution de petits-déjeuners, fourniture de linge de maison et l'accueil-réception ;
- Engagement de l'exploitant à obtenir le classement préfectoral en résidence de tourisme et à maintenir ce dernier tout au long de la durée du bail pour tout ce qui relève de sa responsabilité ;
- Engagement de l'exploitant à solliciter et obtenir toutes les autorisations administratives relatives à l'exploitation de son fonds commercial d'hébergement pour tout ce qui relève de sa responsabilité ;
- Engagement de l'exploitant à souscrire l'engagement de promotion touristique à l'étranger prévue à l'article 261 D 4° a) du code général des impôts dans les conditions fixées aux articles 176 à 178 de l'annexe II du code général des impôts et à en justifier du respect auprès de l'administration compétente à l'expiration de la période des 24 premiers mois d'exploitation ;
- Engagement de l'exploitant à affecter les biens pris en location à l'hébergement d'une clientèle touristique de passage conformément à la destination de la résidence ;
- Engagement de l'exploitant à tenir des comptes d'exploitation individualisés et distincts pour l'établissement ou la résidence au sein de laquelle sont situés les locaux et de les communiquer au Bailleur à première demande de sa part et à communiquer, une fois par an, à l'ensemble des copropriétaires de la résidence un bilan de l'année écoulée, précisant les taux de remplissage obtenus, les événements significatifs de l'année ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence ;

III — LES DIFFERENTS STATUTS POSSIBLES DE L'ACQUEREUR-INVESTISSEUR

a) La Location Meublée Professionnelle

L'article 151 septies du Code Général des Impôts précise les conditions requises pour bénéficier du statut de Loueur en Meublé Professionnel :

- Etre inscrit au Registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur en Meublé
- Réaliser des recettes annuelles supérieures à 23 000 euros et représentant au moins 50 % des revenus d'activité de l'investisseur (traitements et salaires, BIC (hors revenus de location meublée), BNC, revenus agricoles, revenus de gérant et associés)

b) La Location Meublée Non Professionnelle

Le statut de Loueur en Meublé Non Professionnel se définit par opposition au statut de loueur en meublé professionnel si l'une ou les deux conditions pour être loueur en meublé professionnel (définies par l'article 151 septies du code général des impôts et visées ci-dessus) ne sont pas remplies. Le statut de Loueur en meublé non professionnel est donc accessible ainsi sans autre formalité.

IV- LES AVANTAGES FISCAUX ET FINANCIERS DE L'INVESTISSEMENT EN RESIDENCE DE TOURISME

a) Récupération de la TVA grevant l'acquisition (vente en état futur d'achèvement et vente en achevé soumis aux frais réduits):

L'Acquéreur a la possibilité de récupérer la TVA grevant son acquisition si les dispositions de l'article 261-d-4-b du CGI et de l'instruction dgi 3-a-2-03 du 30 avril 2003 permettant l'assujettissement des loyers à la TVA sont respectées.

Les conditions pour bénéficier de la récupération de la TVA sont les suivantes :

- Consentir la location meublée à l'Exploitant des locaux aux termes du bail commercial
- Opter pour l'assujettissement des loyers à la TVA (dans la mesure où l'acquéreur est susceptible de bénéficier des franchises mentionnées à l'article 293 B-I-1 du code général des impôts) conformément aux dispositions de l'article 293 F du Code Général des Impôts et au régime simplifié d'imposition et renoncer à la franchise en base
- Justifier de l'obtention de l'arrêté de classement en résidence de tourisme auprès de l'administration compétente
- Justifier auprès de l'administration compétente l'engagement de l'Exploitant de promotion touristique à l'étranger prévue à l'article 261 D 4° a) du code général des impôts
- Maintien par l'acquéreur de l'exploitation effective jusqu'au commencement de la vingtième année suivant celle de l'acquisition ou de l'achèvement, faute de quoi, ce dernier sera tenu de procéder aux reversements de la TVA prévus par les articles 210 et 221 de l'annexe II au Code Général des Impôts dans les conditions de droit commun. Toutefois, en cas de cession, l'article 257 bis du Code Général des Impôts prévoit que la cession isolée d'immeubles est susceptible de bénéficier du régime de la dispense de la régularisation de TVA, sous réserve que cette cession porte sur une « universalité totale ou partielle de biens » (immeuble inscrit à l'actif immobilisé du Loueur, immeuble affecté par le Loueur à la réalisation d'une activité de location soumise à la TVA et reprise par le futur acquéreur du ou des baux en cours d'exécution)

b) Avantages liés au statut du Loueur en Meublé Professionnel

- Les frais d'acquisition des immobilisations peuvent générer un résultat fiscal BIC négatif venant en déduction du revenu imposable de l'investisseur au titre de l'année d'acquisition
- Amortissement de l'immeuble et des meubles (article 39 C du Code Général des Impôts)
- Les biens acquis n'entrent pas dans le champ de l'impôt sur la Fortune (article 885 R du CGI) si l'investisseur est inscrit au RCS, réalise plus de 23 000 euros de recettes et que ces revenus représentent au moins 50 % de ses revenus professionnels
- L'acquisition dans le cadre de ce statut permet de faire entrer les biens dans le régime d'imposition des plus-values professionnelles. L'exonération de l'impôt sur les plus-values est totale après cinq années de statut en Loueur en Meublé professionnel et si les recettes sont inférieures à 90 000 euros par an.

c) Avantages liés au statut du Loueur en Meublé Non Professionnel

- Amortissement de l'immeuble et des meubles (article 39 C du Code Général des Impôts)
- Pour les logements neufs ou de plus de 15 ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation faisant partie d'une résidence de tourisme classée, une réduction d'impôt (dispositions du V de l'article 90 de la loi n°2008-1425 du 27/12/2008 de finances pour 2009 modifiées par l'article 15 de la loi n°2009-431 du 20/04/2009 de finances rectificative pour 2009) de 11% du prix de revient d'acquisition plafonné à 300 000 euros est possible pour 2012. En contrepartie de cet avantage, en application de l'article 39 G du code général des impôts, les amortissements de l'immeuble ayant ouvert droit au bénéfice de la réduction d'impôt ne sont admis en déduction du résultat imposable qu'à hauteur de ceux pratiqués sur la fraction du prix de revient des immeubles excédant le montant retenu pour le calcul de cette réduction d'impôt.
- Etant précisé que le plafonnement global des crédits ou réductions d'impôts (pour l'année 2012) de 18.000 euros annuel augmenté de 4 % des revenus déclarés.

Signature(s) par le(s) réservataire(s)