



# LE \*\*\* REVE

RÉSIDENCE DE TOURISME  
À LA TRANCHE-SUR-MER

LMNP (location meublée non professionnelle) :  
**une opportunité d'investissement en résidence de tourisme**

## → INVESTISSEZ

- Récupérez la TVA sur votre investissement
- Vous n'augmentez pas votre imposition

### Principe :

réalisez un investissement locatif en achetant un logement neuf et en le mettant en location meublée pour une durée de 9 ans minimum.

### Conditions :

le logement doit être loué meublé et doit faire partie d'une résidence avec services (résidence étudiante, résidence de tourisme, résidence séniors).

### Avantages :

- **récupération de la TVA** (20 % du montant de votre achat)
- jusqu'à **6 semaines** d'occupation possible
- revenus locatifs **assurés**
- constitution d'un **patrimoine** sans augmenter son imposition
- déficit BIC **reportable**



## SIMULATION :

J'achète un appartement éligible LMNP à la résidence de tourisme « Le Rêve » d'EDEN Promotion d'une valeur de 249 000 €TTC.

### JE GAGNE :

- » **40 000 €** correspondant à la TVA que je récupère
- » **6 000 €/an au minimum** grâce à la mise en location de mon bien
- » **je n'augmente pas** mon imposition

## LA SOCIÉTÉ D'AUTOGESTION : un mode d'exploitation qui a tout bon



L'autogestion rend aux investisseurs la maîtrise et le contrôle de leur résidence, tout en les faisant bénéficier des avantages fiscaux propres aux résidences de services.

### AVANTAGE 1 : un contrôle total

Les règles ne sont pas fixées par l'exploitant mais par la société d'autogestion elle-même.

### AVANTAGE 2 : des économies grâce à la suppression de mutualisation des résidences

La société d'autogestion a pour objet social de gérer la seule résidence dont les copropriétaires sont associés. Les bénéfices ne pourront donc en aucun cas couvrir les pertes d'une autre résidence.

⊗ **En gestion classique**, l'exploitant fait courir un risque élevé au propriétaire en mutualisant ses résidences.

### AVANTAGE 3 : un loyer à hauteur de la qualité de la résidence

Les règles sont fixées par la société d'autogestion. Elles peuvent donc être modifiées en fonction de la réelle occupation et du résultat d'exploitation.

### AVANTAGE 4 : une rentabilité optimale

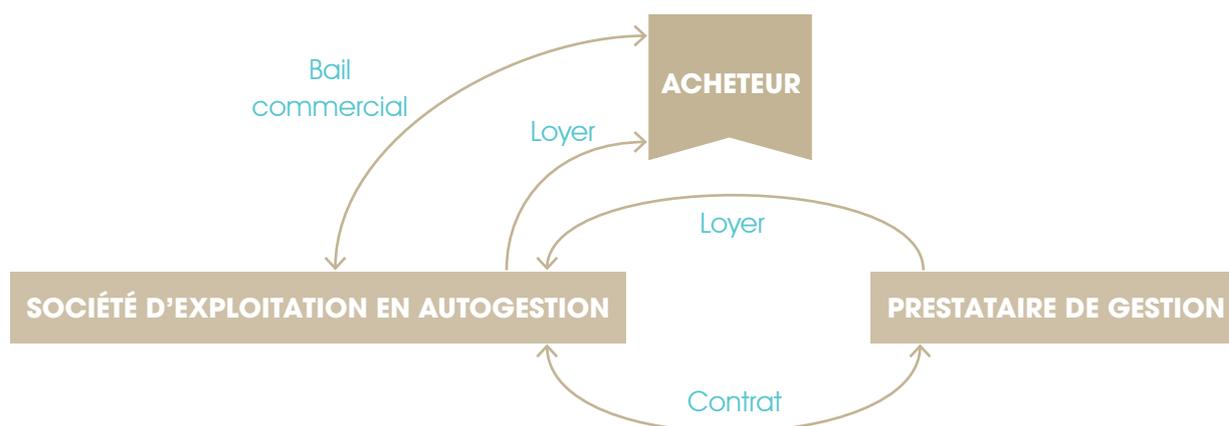
Le gestionnaire désigné reverse au propriétaire bailleur autour de 50 % du chiffre d'affaires théorique des loyers.

⊗ **En gestion classique**, il est très fréquent qu'un gestionnaire, n'arrivant pas à équilibrer les comptes, négocie les loyers de 30 à 50 % à la baisse. A contrario, si la résidence fonctionne et que l'occupation est plus élevée que prévue, le propriétaire ne peut pas demander de versements d'un loyer complémentaire.

### AVANTAGE 5 : pas d'indemnité d'éviction

La question de l'indemnité d'éviction ne se pose plus car le bénéficiaire du bail commercial est la société créée par les copropriétaires eux-mêmes.

⊗ **En gestion classique**, si le propriétaire souhaite reprendre la pleine possession de son bien au terme du bail, il sera contraint de verser une indemnité d'éviction.



## RÉSUMÉ DU SCHÉMA

- ⊗ Les **copropriétaires** de la résidence de tourisme ont un bail commercial avec la **société d'autogestion**.
- ⊗ La **société d'autogestion** reverse le loyer aux **copropriétaires** actionnaires.
- ⊗ L'**entreprise prestataire** optimise le taux de réservation de la **résidence de tourisme** et prend une commission fixe et une commission variable grâce à un contrat signé avec la **société d'autogestion**.