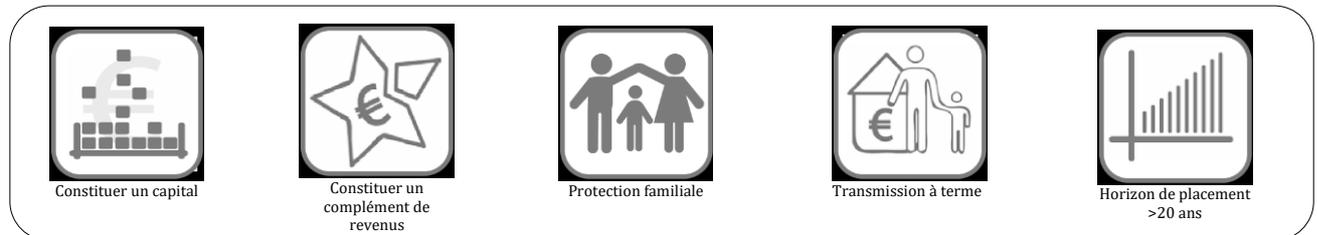


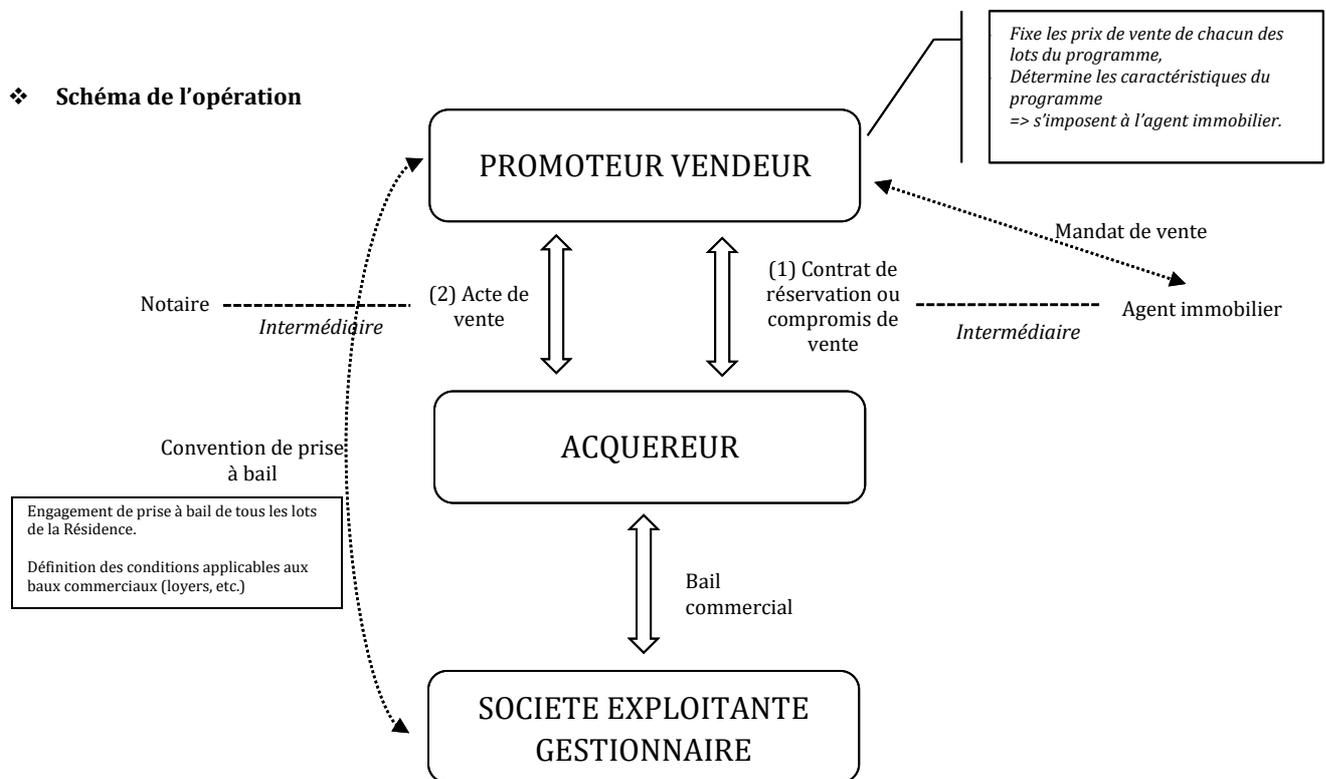
## NOTICE D'INFORMATION CLIENT RELATIVE A UNE ACQUISITION IMMOBILIERE (éligible au dispositif fiscal « LOUEUR MEUBLE NON PROFESSIONNEL » LMNP AVEC RECUPERATION DE TVA)

Vous projetez d'acquérir un lot meublé dans la résidence dont les caractéristiques sont développées dans votre contrat de réservation ou compromis de vente.  
En tant qu'ACQUEREUR, vous êtes avisé au moyen de la présente note du contexte entourant votre acquisition ainsi que des dispositions législatives et réglementaires applicables à celui-ci.  
En conséquence, il est précisé ci-dessous l'ensemble des éléments nécessaires à votre complète compréhension et information.

### Un dispositif répondant à des objectifs précis



### Présentation générale de l'opération et des intervenants



❖ **Informations sur la qualité et le rôle des intervenants**

Les intervenants se différencient tout au long du projet immobilier et se distinguent par leurs missions respectives.

#### 1. Montage du programme immobilier

Intervenant : le Promoteur -Vendeur

En sa qualité de maître d'ouvrage, il est à l'origine du projet immobilier.

Son rôle :

- rechercher et acheter un terrain, financer l'opération, passer les marchés de travaux avec les entreprises qui vont participer à la construction ou à l'élaboration du projet.
- assurer à ce titre le suivi technique, administratif et financier de l'opération.
- Sélectionner une société exploitante de la Résidence

Ses obligations : respecter l'ensemble des obligations s'imposant au vendeur d'immeuble à construire, notamment en termes de :

- garantie financière d'achèvement de l'opération,
- assurances Responsabilité Civile Professionnelle, Dommages-ouvrage, Tous Risques Chantier,
- conformité et de qualité des travaux et matériaux de construction envisagés,

- respect des délais de livraisons

## 2. Commercialisation du projet immobilier

**Intervenant :** l'Agent Immobilier – intermédiaire

En cette qualité, l'agent immobilier se voit confier par le promoteur de l'opération ou son représentant un mandat de vente portant sur certains lots composant le programme.

**Son rôle :**

- présenter à l'acquéreur le programme, dans les termes et conditions définis par le promoteur-vendeur.
- faire signer à l'acquéreur l'ensemble des documents de réservation du bien immobilier choisi par ce dernier
- Informer l'acquéreur (par la présente notice) des caractéristiques de l'opération

**Ses obligations :** disposer de l'ensemble des autorisations et polices d'assurance imposées pour l'exercice de l'activité d'agent immobilier.

*Rappel : le contrat de réservation ou compromis de vente est uniquement signé entre l'acquéreur et le promoteur-vendeur. L'agent immobilier est un simple intermédiaire dans la conclusion de ce contrat. Il ne pourra être tenu des obligations légales du vendeur.*

## 3. Exploitation du bien immobilier

**Intervenant :** la société exploitante - gestionnaire

Le bien dont vous souhaitez devenir acquéreur doit impérativement être loué meublé par bail commercial. A cette fin, le Promoteur a sélectionné un professionnel de l'exploitation de Résidences meublées avec services qui a pour mission de gérer la Résidence.

**Son rôle :** respecter notamment la convention de prise à bail signée avec le Promoteur, qui fixe :

- son engagement de signer un bail commercial avec l'intégralité des propriétaires des lots de la Résidence
- le montant des loyers pour chacun des lots
- le principe éventuel du versement et le montant d'un fonds de concours par le promoteur, dans l'optique de soutenir son démarrage dans l'exploitation de la Résidence.

**Ses droits et obligations :** sont fixés définis dans le cadre du bail commercial, notamment :

- régler les loyers aux échéances fixées (après application d'une éventuelle franchise de loyer)
- bénéficier à l'échéance du bail commercial d'un droit au renouvellement.

**Tempérament :** Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail conclu avec l'exploitant, sous réserve de payer à l'exploitant une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement (cf. ci-après remise en cause des avantages fiscaux et financiers).

## Caractéristiques de votre acquisition immobilière

### ❖ Objectifs de votre acquisition

Votre acquisition pourra vous permettre avant tout de vous constituer un patrimoine, transmissible à terme à vos ayant droits dans un objectif de protection familiale.

Etant donné que le logement que vous projetez d'acquérir est situé dans une résidence meublée avec services, les loyers que vous percevrez sont soumis à une réglementation fiscale particulière (cf ci-après la réglementation fiscale applicable au dispositif).

### ❖ Garanties applicables à votre acquisition

| Garanties  | Délai                | Départ du délai  | Vente en l'état futur d'achèvement | Logement neuf achevé |
|--|----------------------|--|------------------------------------|----------------------|
| Garantie financière d'achèvement   | Jusqu'à l'achèvement | Avant la signature des actes authentiques de vente, dès lors que le promoteur a commercialisé une partie des lots composant le programme | ✓                                  |                      |
| Dénonciation des vices apparents par LRAR  | 1 mois               | prise de possession du logement (livraison)  | ✓                                  | ✓                    |
| Action en garantie des vices apparents : parfait achèvement  | 1 an                 | Le plus tardif: réception des travaux ou prise de possession du logement + 1 mois  | ✓                                  | ✓                    |
| Isolation phonique   | 1 an                 | Prise de possession du logement (livraison)  | ✓                                  | ✓                    |
| Bon fonctionnement des éléments d'équipements dissociables   | 2 ans                | Réception des travaux  | ✓                                  | ✓                    |
| Dommages compromettant la solidité de l'ouvrage, rendant impropre l'ouvrage à sa destination ou affectant la solidité des éléments d'équipement indissociables | 10 ans               | Réception des travaux  | ✓                                  | ✓                    |

## Réglementation fiscale applicable à votre acquisition

### ❖ Réglementation

#### Esprit du dispositif

L'objectif principal de ce dispositif reposant sur un système d'amortissement de l'intégralité de l'acquisition est d'encourager des acquisitions dans des logements locatifs meublés. Il vise ainsi à :

- ➔ Assouplir le marché locatif notamment dans les résidences avec services
- ➔ Améliorer la qualité du parc locatif dans les résidences avec services
- ➔ Développer le réseau d'infrastructures d'accueil considérées d' « utilité publique »

Le dispositif « LMNP » est régi par les dispositions codifiées aux articles 35, 39C et 39G du Code Général des Impôts ainsi que par les Instructions fiscales de la Direction Générale des Finances Publiques.

Pour être éligible à ce dispositif, l'acquisition concernée doit répondre à l'ensemble des caractéristiques suivantes :

#### ➤ Caractéristiques de l'acquisition

Le logement doit être situé dans une résidence :

- répondant à l'une des qualifications suivantes :
  - de services pour étudiants
  - de tourisme classée (tourisme de loisirs ou d'affaires)
  - médicalisée
  - senior avec agrément de services à la personne ou résidence affectée à l'accueil familial salarié de personnes âgées ou handicapées (EHPAD)
- gérée par un exploitant unique prenant à bail commercial l'intégralité des lots de la résidence (ou au minimum 70%)

Pour avoir la possibilité de récupérer la TVA payée dans le cadre de l'acquisition du bien, l'exploitant en charge de la résidence doit par ailleurs proposer aux occupants 3 des 4 services para hôteliers suivants :

- réception de la clientèle
- nettoyage des locaux
- petit-déjeuner
- fourniture de linge de maison

#### ➤ Conditions encadrant l'acquisition

- possibilité de défiscaliser sur plusieurs biens au cours de la même année civile (date d'acte notarié faisant foi)
- possibilité de bénéficier des avantages fiscaux d'autres dispositifs ou statuts en investissant dans des logements distincts
- report des déficits dus aux amortissements sans durée limite d'imputation
- report des déficits du résultat comptable jusqu'à 10 ans

## Conditions à respecter pour le bénéfice du dispositif fiscal

### ❖ Bénéficiaires du système d'amortissement

Ce dispositif s'adresse :

- aux personnes physiques ou morales (structures fiscales translucides) non assujetties à l'IS
- souhaitant réaliser l'acquisition d'un logement à titre non professionnel, c'est à dire (conditions non cumulatives):
  - sans être inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS)
  - percevant des recettes annuelles issues de la location meublée inférieures à 23 000€
  - percevant des recettes annuelles issues de la location meublée inférieures à ses revenus professionnels
- sans démembrement de propriété (usufruit/nue-propriété) sauf par l'intermédiaire d'une société translucide assujettie à l'IR et dont l'objet est compatible avec le statut
- le dispositif n'est pas ouvert aux personnes disposant du statut d'autoentrepreneur

### ❖ Engagement de location

L'acquéreur s'engage à donner en location son bien dans les conditions suivantes :

- location meublée
- à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence dans laquelle le bien se situe (par bail commercial)
- au plus tard le délai d'un mois suivant la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure

*Cas particulier des Résidences de tourisme* : si le bail prévoit la possibilité d'une occupation temporaire du logement par son propriétaire, alors celle-ci doit être limitée à 8 semaines par an et le tarif du séjour ne doit pas être inférieur de plus de 25% à celui du prix public.

*Cas particulier du changement d'exploitant au cours de la période couverte par l'engagement de location* :

- période de vacance d'un mois admise avant sa location par le nouvel exploitant
- période de vacance pouvant être portée à 12 mois dans certains cas de défaillance de l'exploitant (liquidation judiciaire, résiliation ou cession du bail par l'exploitant, mise en œuvre par les acquéreurs de la clause de résiliation unilatérale etc.).

## Aléas inhérents à votre acquisition

L'acquéreur reconnaît être informé que son opération comporte, comme toute acquisition, des aléas, notamment :

- quant au déroulement de l'opération de construction dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement

*La date de livraison indiquée au contrat de réservation est prévisionnelle et a un caractère indicatif. Un décalage de livraison du programme pourra éventuellement résulter de causes dites « légitimes » de retard définies par le promoteur et reprises dans l'acte définitif de vente signé devant notaire ainsi que de retards imputables au promoteur ou à ses éventuels prestataires et/ou sous-traitants. Le défaut de livraison dans le terme convenu est susceptible d'entraîner un décalage de l'avantage fiscal recherché.*

- quant aux conditions d'exploitation par le gestionnaire de la Résidence

*Les désordres à la construction peuvent gêner ou retarder la prise à bail de la Résidence par le gestionnaire (mise en location du bien).*

*L'acquéreur reconnaît par ailleurs avoir été informé que la résiliation du bail à son initiative pourra donner lieu au versement d'une indemnité d'éviction au profit de l'exploitant. Dans l'hypothèse où elle serait réclamée par l'exploitant, le montant de cette indemnité sera défini au jour de la rupture du bail sans pouvoir être fixée contractuellement dans le bail conclu. Conformément à l'article L145-17 al2 du Code de commerce, le calcul de cette indemnité résultera notamment des usages de la profession, des résultats d'exploitation et de l'appréciation souveraine des juges compétents.*

- quant au rendement locatif attendu

*L'acquéreur déclare avoir pleinement conscience du fait que l'opération projetée constitue un investissement locatif à but de défiscalisation et que dès lors, les taux de rendements locatif qui ont pu être avancés dans le cadre des discussions précontractuelles ont une simple valeur indicative. La responsabilité de l'agent immobilier ne saurait en aucun cas être engagée à ce titre.*

*La location du bien s'effectuant par bail commercial consenti à une société gestionnaire, l'acquéreur reconnaît avoir été informé que les conditions contractuelles de location sont définies par ce bail :*

- Les loyers dus par l'exploitant sont garantis exclusivement par le bail commercial établi
- Toute modification postérieure du bail commercial ne pourra résulter que d'un accord entre l'acquéreur et la société gestionnaire, formalisé par un avenant.

*La défaillance de la société gestionnaire peut entraîner des retards voire absences de règlement de loyers aux échéances prévues par le bail commercial.*

L'acquéreur reconnaît être informé que les conditions entourant son acquisition au jour de la conclusion du contrat de réservation ou compromis de vente:

- sont par nature susceptibles d'évolution  
 ne préjugent en rien des conditions futures.

*Les éventuels décalages entre l'étude personnalisée et le déroulement postérieur de l'acquisition, qui résulteraient de l'inexactitude ou du caractère erroné des informations transmises par l'acquéreur, d'un problème lié à la construction ou la mise en location de l'immeuble, sont postérieurs et extérieurs à l'intervention de l'agent immobilier et ne pourront donc en aucun cas engager sa responsabilité.*

## Avantages fiscaux

Le dispositif « LMNP » permet de bénéficier des avantages principaux suivants :

- l'amortissement du bien immobilier (bâti) et du mobilier  
 la récupération de TVA payée dans le cadre de l'activité  
 la déclaration de revenus locatifs dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)

### ❖ Amortissements

Le statut de Loueur Meublé non-professionnel permet l'amortissement :

- du mobilier sur une période allant de 5 à 10 ans  
 de l'immobilier sur une période allant de 20 à 30 ans

Résultat d'exploitation = Loyers - ((charges (intérêts d'emprunts, taxe foncière...) - (amortissement immobilier et mobilier))

- tant que ce résultat d'exploitation sera négatif, l'investissement sera en déficit de revenus BIC (résultat égal à 0 sur le plan comptable)
- les revenus locatifs perçus seront ainsi exonérés totalement ou partiellement grâce à la déduction des amortissements.

### ❖ Récupération de la TVA payée dans le cadre de l'activité

La réalisation de services para-hôtelières par un exploitant unique offre la possibilité d'opter pour le régime de l'assujettissement à la TVA (renonciation à la franchise en base de TVA et incompatibilité avec le statut d'auto entrepreneur).

Cet assujettissement :

- entraîne le statut de « collecteur de TVA pour l'Etat »

Conséquence : l'acquéreur doit restituer la TVA qui lui aura été versée par l'exploitant sur les loyers

- permet de récupérer toute la TVA payée dans le cadre de son activité de loueur en meublé non professionnel, en particulier la TVA sur l'acquisition du bien immobilier et du mobilier. En cas de non-respect des conditions de location, la récupération de la TVA peut être remise en cause par l'administration fiscale.
- engage l'investisseur ou tout acquéreur ultérieur (dans le cadre d'une revente du bien avec continuité du bail commercial) à louer le logement pendant une durée minimale de 20 ans, et à se placer sous le régime dit « réel » pendant cette même période.

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

En cas de revente anticipée du bien sans poursuite du bail commercial, la TVA est remboursable au prorata de la différence d'année de détention.

❖ **Déclaration des revenus dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)**

Les revenus tirés de l'activité de loueur en meublé doivent être déclarés dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux avec deux possibilités pour le contribuable :

- ➔ Le régime dit « réel » (obligatoire pendant 20 ans minimum en cas de récupération de la TVA) : dans ce cadre, l'ensemble des charges réellement engagées dans le cadre de cette activité peuvent être déduites des recettes perçues, notamment :
  - Les intérêts et frais d'emprunt (Assurance Décès Invalidité, frais d'hypothèque, etc.)
  - La taxe foncière
  - Les provisions pour charges de copropriété non récupérables
  - Les frais de comptabilité

*Etant précisé que cette liste de charges déductibles est non exhaustive. Ces dépenses doivent par ailleurs pouvoir faire l'objet d'une justification auprès de l'administration fiscale (factures, etc.)*

- ➔ Le régime dit « micro » (possible après 20 ans en cas de récupération de la TVA) : dans ce cadre, un abattement forfaitaire de 50% peut être déduit des recettes perçues, et ce quel que soit le montant réel des charges engagées dans le cadre de l'activité.

---

*L'agent immobilier atteste avoir réalisé l'ensemble des vérifications nécessaires à cette fin et certifie exactes les informations figurant dans la présente notice. En outre, l'agent immobilier atteste n'avoir connaissance, au jour de la signature de la présente notice, d'aucun élément de nature à faire douter du bon déroulement de l'opération ou mettant en doute le caractère exact des informations transmises par les autres intervenants à l'opération.*

|  |  |
|--|--|
| A....., le .....                                     | A....., le .....                                     |
| Nom et prénom Acquéreur 1<br>.....                   | Nom et prénom Acquéreur 2<br>.....                   |
| Signature, précédée de la mention « lu et approuvé » | Signature, précédée de la mention « lu et approuvé » |

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|