

RÉCUPÉREZ LA TVA SUR UN ACHAT IMMOBILIER NEUF ET ÉCONOMISEZ 20% SUR VOTRE INVESTISSEMENT*

La récupération de la TVA immobilière est possible si vous louez le bien acheté en proposant un certain nombre de services et que vous le conservez pendant au moins 20 ans. Vous bénéficierez d'un crédit de TVA, et profiterez donc d'un investissement Hors Taxes.

La taxe sur la valeur ajoutée (TVA)

Impôt indirect payé par les consommateurs et collecté par les entreprises, la TVA, taxe sur la valeur ajoutée, représente la différence entre un prix hors taxe (HT) et un prix toutes taxes comprises (TTC). « L'assujettissement à la TVA concerne uniquement les entreprises. Néanmoins, un régime existe, permettant à un particulier de rentrer dans le régime de TVA : le régime de location meublée remplissant les conditions de la parahôtellerie.

La location meublée et parahôtellerie

La location meublée remplissant les conditions de la parahôtellerie implique, pour le bailleur, de proposer des prestations supplémentaires. Selon l'article 261D du code général des impôts (CGI), il s'agit des locations effectuées à titre onéreux de manière habituelle portant sur un local meublé et qui sont accompagnées d'au moins 3 des prestations suivantes :

- Petit déjeuner
- Nettoyage régulier des locaux
- Fourniture de linge de maison
- Réception, même non personnalisée de la clientèle.

Le régime fiscal des locations meublées remplissant les conditions de la parahôtellerie change alors. À vous de voir de quelle manière vous souhaitez-vous positionner.

Récupérer le montant de la TVA versé au promoteur

Si vous achetez un logement neuf à un promoteur, ce dernier vous vendra le bien immobilier en ajoutant à son montant celui de la TVA. « Un appartement acheté 1200 000 euros, comprend 200 000 euros de TVA. Le coût du logement hors taxe est donc de 1 000 000 euros. Si vous décidez de louer le logement neuf en Location Meublée Non Professionnelle (LMNP), en remplissant les

conditions de la parahôtellerie, et que vous optez pour le régime de TVA, il sera alors possible de récupérer le montant de la TVA versé au promoteur sous forme de crédit de TVA remboursé par l'Etat français ».

Conserver le bien durant 20 ans

Pour récupérer le montant de la TVA versé au promoteur, vous devez néanmoins respecter une condition importante : conserver le bien loué pendant au moins 20 ans. La TVA devra alors être mise sur les loyers durant ces deux décennies. Si ce délai n'est pas respecté, vous devrez rembourser un montant fixé au prorata de la somme déjà perçue.

Vous souhaitez occuper personnellement votre bien

-Vous faites l'acquisition de votre bien en nom propre : Vous devez déclarer les loyers en nature (semaine d'occupation), valorisés à 75% du tarif public. Vous devrez déclarer cette somme au même titre que vos revenus locatifs et devrez reverser 10% de TVA (sur la déclaration de TVA).

Vous n'aurez pas à verser de règlement pour vos propres semaines d'occupation.

- Vous faites l'acquisition de votre bien en société (SARL de famille...) : L'associé doit déclarer ses loyers en nature (semaine d'occupation), valorisés à 75% du tarif public. Il devra déclarer cette somme au même titre que ses revenus locatifs et devra reverser 10% de TVA (sur la déclaration de TVA).

Si l'actionnaire n'a pas de compte courant, il devra faire un versement pour payer son occupation personnelle (75% du tarif public), sinon cela pourrait être considéré comme un abus de bien.

CE RÉGIME VOUS INTÉRESSE ? RAPPROCHEZ-VOUS DE NOUS

RENSEIGNEMENTS

sales@vallat.fr

VALLAT.FR