

Appart'City® Marseille Hyper-centre



Appart'City® Marseille Hyper-centre



Le Port de Marseille



Gamme de mobilier design et raffinée



MARSEILLE, LE MÉLANGE DES CULTURES

Marseille, 2^{ème} ville de France rayonne sur la région Provence-Alpes Côte d'Azur. Hyper-connectée grâce à un réseau de transports performant, la cité phocéenne se veut le carrefour de la Méditerranée et de l'Europe. La nouvelle image dont elle jouit, matérialisée par les travaux importants, notamment Euroméditerranée (plus important quartier d'affaires de centre ville d'Europe du sud) et la mise en service du TGV Méditerranée, la situant à 3h de Paris, ont favorisé le développement de son attractivité.

A deux pas du quartier de la Joliette, Appart'City® Marseille Hyper-centre se situe rue de Ruffi, au cœur du dynamique pôle Euroméditerranée. A 5 minutes de la Canebière, les 216 logements du T1 au T2 répondent aux dernières normes de qualité et de confort.

MARSEILLE, UNE PLACE AU SOLEIL

Haut lieu d'échanges internationaux, Marseille est le 1^{er} port français et méditerranéen. L'aéroport de Marseille-Provence est le 5^{ème} de France, avec près de 7 millions de passagers. La CMA CGM, géant du transport maritime ou encore le groupe historique Ricard se sont naturellement implantés à Marseille. La ville compte plus de 1 000 créations d'entreprises moyennes ou grandes par an. Après l'Île de France, la cité phocéenne est le 2^{ème} pôle du CNRS avec un budget de 140 millions d'euros et près de 2 000 scientifiques. La ville participe activement à la Recherche notamment dans les Sciences de la Vie, avec plus d'une centaine de structures opérationnelles. Marseille abrite de nombreuses technopoles, dont celle de Château-Gombert, l'un des plus grands sites français de formation et de recherche en mécanique énergétique, avec 500 spécialistes. Enfin, grâce à des années d'efforts, Marseille est reconnue comme une destination de congrès sur la Méditerranée et a réalisé son ambition d'être à la pointe du tourisme d'affaires pour répondre aux besoins des professionnels, notamment avec le projet Euroméditerranée.

MARSEILLE, LA MER COMME TERRAIN DE JEU

Capitale européenne de la Culture en 2013, Marseille offre un cadre de vie exceptionnel (massif des calanques, mer, jardins botaniques), le tout sous un climat ensoleillé !

La ville accueille l'équipe internationale de football l'Olympique de Marseille et compte parmi ses nombreux équipements sportifs le Stade Vélodrome, 2^{ème} stade français avec une capacité de plus de 60 000 places. Le tourisme y est omniprésent : la ville est le 1^{er} port d'embarquement des croisières en France avec 500 000 passagers par an et figure parmi les 3 premiers complexes de plaisance d'Europe.

DOSSIER DE PRESENTATION

Appart'City® Marseille Hyper-centre

118-120 rue de Ruffi - 13002 Marseille



APPART'CITY®

Appart'Hôtel & Résidences

Leader national des résidences
de tourisme urbain
au cœur de la ville

Implantées dans toute la France et en Belgique, les résidences Appart'City® sont à proximité des zones économiques, des centres de vie et des moyens de transports.



Les chiffres clefs

- 51 résidences
- 140 à l'horizon 2015
- Près de 20 000 lits
- Services para-hôteliers à la carte
- La référence Confort/Prix

APPART'CITY®

Appart'Hôtel & Résidences

Appart'City® Marseille Hyper-Centre

Marseille, chef-lieu de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur et préfecture du département des Bouches-du-Rhône se situe à 316 km de Lyon, 204 km de Nice, 521 km de Milan et 506 km de Barcelone.

Bordée par la Méditerranée avec une façade maritime de 57 km, et enserrée par les massifs de l'Estaque, l'Etoile du Nord, le Garlaban et le Marseillevyre, Marseille bénéficie d'un environnement exceptionnel.

Ville largement ouverte sur la mer, bénéficiant d'un site unique, à la pointe de la mode et de l'art, Marseille se veut le carrefour de la Méditerranée et de l'Europe. La nouvelle image dont elle jouit, matérialisée par les travaux importants, notamment Euroméditerranée (plus important quartier d'affaires d'Europe de centre ville d'Europe du sud) et la mise en service du TGV Méditerranée, la situant à 3h de Paris ont favorisé son attractivité.

ECONOMIE

Haut lieu d'échanges internationaux, Marseille est le 1^{er} port français et méditerranéen : la ville se place au 4^{ème} rang européen avec un trafic de marchandises avoisinant les 100 millions de tonnes. L'aéroport de Marseille-Provence est le 5^{ème} de France, avec près de 7 millions de passagers. La CMA CGM, géant du transport maritime ou encore le groupe historique Ricard se sont naturellement implantés à Marseille. La ville compte plus de 1 000 créations d'entreprises moyennes ou grandes par an. Après l'Île de France, la cité phocéenne est le 2^{ème} pôle du CNRS avec un budget de 140 millions d'euros et près de 2 000 scientifiques. La ville participe activement à la Recherche notamment dans les Sciences de la Vie, avec plus d'une centaine de structures opérationnelles. Marseille abrite de nombreuses technopoles, dont celle de Château-Gombert, l'un des plus grands sites français de formation et de recherche en mécanique énergétique, avec 500 spécialistes.

Enfin, grâce à des années d'efforts Marseille est reconnue comme une destination de congrès sur la Méditerranée et a réalisé son ambition d'être à la pointe du tourisme d'affaires pour répondre aux besoins des professionnels, notamment avec le projet Euroméditerranée.

Le Grand Port Maritime de Marseille-Fos

La circonscription du Grand Port Maritime de Marseille s'étend sur 70 km de côtes et traite annuellement 100 millions de tonnes de marchandises, ce qui en fait le premier port français, de la Méditerranée et le 4^{ème} port en Europe. De plus les liaisons maritimes, au nombre de 220, dont la moitié est vers la Méditerranée, l'Afrique et le Moyen-Orient, relie le port de Marseille à 400 ports de 120 pays différents. C'est l'un des principaux accès à la Corse dans le cadre de la continuité territoriale.

Deuxième pôle français du CNRS

La délégation Provence et Corse est le second pôle régional du CNRS après l'Île de France par son budget, ses effectifs et ses 110 structures opérationnelles de recherche et de service dont 90 unités au niveau mondial. Tous les principaux domaines y sont représentés, avec toutefois une prédominance des sciences de la Vie et des sciences de l'Homme et de la Société.

Attractivité internationale

La ville est le siège de quelques organismes internationaux et de recherche tels que l'Institut de Recherche pour le Développement (IRD), la Commission Méditerranée des Cités et Gouvernements Locaux Unis (CGLU) ou encore le Conseil Mondial de l'Eau.

Y sont également implantés le bureau local de l'Organisation des Nations Unies pour le Développement Industriel (ONUUDI), une antenne de la Banque Mondiale, un bureau de l'Organisation Internationale pour les Migrations.

Destination Tourisme d'affaires

Fort de son vaste parc d'accueil, de la diversité de ses infrastructures, de la qualité de ses sites et de l'expérience de ses prestataires, Marseille a réalisé son ambition d'être à la pointe du tourisme d'affaires pour répondre aux besoins des professionnels.

Marseille rime aujourd'hui avec nouvelle économie et tourisme. Cité cosmopolite vivante, elle est résolument tournée vers l'avenir. Avec une augmentation du nombre de touristes de 26% par an, Marseille est en effet en train de se positionner comme la ville française et méditerranéenne de référence en matière d'organisations, séminaires et incentive.

Euroméditerranée

Autour du quartier de la Joliette, Euroméditerranée est devenu le plus important pôle d'affaires de centre ville d'Europe du Sud, principalement dans les fonctions centrales d'entreprises, les services du commerce international, les activités financières et les entreprises des TIC faisant de Marseille une métropole à dimension européenne. Le projet a engendré depuis 10 ans la création de 17 000 emplois bruts, l'implantation de 724 entreprises (Telecom Italia, 9 Télécom, Orange, BNP Paribas, Société Générale, Expédia, CMA CGM...).

TOURISME ET PATRIMOINE

Si Marseille s'équipe de toutes les structures essentielles au bon déroulement d'événements professionnels, elle n'en reste pas moins un véritable paradis naturel et culturel.

Riche de 2 600 ans d'existence, Marseille, Ville d'Art et d'Histoire, est la doyenne des villes françaises. Les grandes dates de l'Histoire ont donné à chaque fois un nouveau visage, l'enrichissant de cultures diverses et complémentaires. Marseille égrène donc ses nombreux monuments, ses lieux pittoresques et ses musées au gré de ses 111 quartiers et 16 arrondissements.

Capitale européenne de la Culture en 2013, Marseille offre un environnement exceptionnel (massif des calanques, mer, jardins botaniques), le tout sous un climat ensoleillé !

Côté sport, la ville compte 172 courts de tennis, 72 stades municipaux, 22 piscines, 3 terrains de golf, 3 bases nautiques, et depuis peu la plus grande patinoire de France.

Marseille est également un haut-lieu de la plongée sous-marine, avec 50 clubs dédiés.

Le tourisme y est omniprésent : la ville est le 1^{er} port d'embarquement des croisières en France avec 500 000 passagers par an.

LA RESIDENCE APPART'CITY® MARSEILLE HYPER-CENTRE

A deux pas du quartier de la Joliette, Appart'City® Marseille Hyper-Centre se situe rue de Ruffi, au cœur du dynamique pôle Euroméditerranée. A 5 minutes de la célèbre Canebière, rue animée et pittoresque, la résidence bénéficie des atouts du centre-ville. Les 215 logements proposés, du T1 au T3, répondent aux dernières normes de qualité et de confort, garantie d'une valorisation patrimoniale.

MOYENS D'ACCES

Marseille est une ville reliée au monde grâce à des infrastructures étudiées :

- un aéroport international avec 98 villes reliées en direct vers 37 pays, 33 compagnies aériennes régulières, 25 liaisons quotidiennes Paris-Marseille et le 1^{er} aéroport low cost d'Europe.
- un réseau ferré performant avec plus de 200 trains quotidiens, et 17 TGV Méditerranée Paris-Marseille par jour
- un réseau autoroutier dense avec 3 autoroutes reliant l'Espagne, l'Italie et l'Europe du Nord
- des transports en commun modernes avec 2 lignes de métro, 78 lignes de bus, un tramway et 130 stations de vélo.

Paris : 3 heures en TGV / 1h20 en avion

Lyon : 2h50 en voiture / 1h40 en TGV / 1 heure en avion

Nice : 2 heures en voiture

Nantes : 1h15 en avion

Ajaccio : 55 minutes en avion

Milan : 1h10 en avion

Note d'information
Définition de la mission du cabinet d'expertise
comptable SOREGOR
Dans le cadre d'un loueur de meublé professionnel ou
non professionnel

I. Mission du cabinet d'expertise comptable

Prise en charge de :

- L'établissement des déclarations fiscales n°2031 et 2033 de l'exercice de livraison et de l'engagement de location du propriétaire
- L'établissement des déclarations de TVA pour l'année de livraison
- L'archivage des déclarations fiscales de l'exercice de livraison

II. Durée de la mission

La mission est confiée pour une durée d'un an éventuellement renouvelable par accord entre les parties.

III. Honoraires

Les déclarations liées à l'investissement sont proposées à titre gracieux la première année.

IV. Processus de signature

Une lettre de mission du cabinet d'expertise comptable est jointe au contrat de réservation. Si cette proposition retient votre attention, vous êtes invités à signer ladite lettre de mission.

**Mode opératoire
Fiscalité Loueur de Meublé
Et récupération de la TVA**

**Fiscalité LMNP classique
LMNP Bouvard – Censi et récupération de TVA**

Investisseurs

**Acquièrent un logement meublé
Dans une résidence avec services para-hôtelières**

**Louent par bail commercial ferme
de 11 ans et demi renouvelable**

Locataire UNIQUE

APPART'CITY®

Appart'Hôtel & Résidences



APPART'CITY®

Appart'Hôtel & Résidences

**assure l'exploitation, les prestations
para-hôtelières obligatoires et les services à des :**

**Sous locataires :
cadres missionnés, stagiaires, tourisme national et international**

APPART'CITY®

Appart'Hôtel & Résidences

Le Loueur en Meublé Non Professionnel Dispositif classique

Conditions	Personne louant des meublés mais non inscrite au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel. Aucune condition de recettes minimum ou maximum. Si inscription au RCS : ne pas dépasser 23 000 € TTC en loyers ni excéder le montant total des revenus d'activité de l'année civile.																																				
Période d'application	Dispositif permanent																																				
TVA	Récupération de la TVA. La récupération de la TVA ne peut avoir lieu que si les locations sont assujetties à la TVA, or seules les locations avec trois services parahôtelières au moins (accueil, petit déjeuner, nettoyage des locaux et fourniture de linge) sont assujetties à la TVA au sens de l'article 261D 4 ^{ème} du CGI.																																				
La durée de location	Liée au bail commercial 11 ans et 6 mois ferme renouvelable.																																				
Bailleur	Personnes physiques ou EURL ou SARL de famille non assujetties à l'impôt sur les sociétés. Dans ce dernier cas, le seuil de 23 000 € de CA TTC s'apprécie distinctement par associé au prorata de ses droits dans les bénéfices, le calcul s'effectuant au niveau du foyer fiscal.																																				
Destination du logement	Habitation en général (y compris résidence hôtelière, para-hôtelière ou de tourisme) qui comporte des éléments mobiliers indispensables pour une occupation normale du locataire.																																				
Montant des loyers	Libres, assujettis à la TVA au taux de 5,5 %. (ou 19,60 % pour les garages)																																				
Ressources du locataire	Indifférent.																																				
Location aux ascendants, descendants, associés...	Possible en sous-location à titre onéreux par l'exploitant.																																				
Règle des amortissements à comptabiliser	a- amortissements immobiliers linéaires sur la quote-part construction exemple : <i>Appartement (sauf terrain) : 100 000,00 euros HT</i>																																				
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;"><i>Postes</i></th> <th style="text-align: center;"><i>% Prix</i></th> <th style="text-align: center;"><i>Base</i></th> <th style="text-align: center;"><i>Durée</i></th> <th style="text-align: center;"><i>Taux</i></th> <th style="text-align: center;"><i>Montant annuel</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gros oeuvre</td> <td style="text-align: center;">35,00%</td> <td style="text-align: center;">35 000,00 euros</td> <td style="text-align: center;">50 ans</td> <td style="text-align: center;">2,00%</td> <td style="text-align: center;">700,00 euros</td> </tr> <tr> <td>Façades Etanchéité</td> <td style="text-align: center;">10,00%</td> <td style="text-align: center;">12 500,00 euros</td> <td style="text-align: center;">20 ans</td> <td style="text-align: center;">5,00%</td> <td style="text-align: center;">625,00 euros</td> </tr> <tr> <td>Installations générales et techniques</td> <td style="text-align: center;">30,00%</td> <td style="text-align: center;">27 500,00 euros</td> <td style="text-align: center;">20 ans</td> <td style="text-align: center;">5,00%</td> <td style="text-align: center;">1 375,00 euros</td> </tr> <tr> <td>Agencements</td> <td style="text-align: center;">25,00%</td> <td style="text-align: center;">25 000,00 euros</td> <td style="text-align: center;">20 ans</td> <td style="text-align: center;">5,00%</td> <td style="text-align: center;">1 250,00 euros</td> </tr> <tr> <td>total</td> <td style="text-align: center;">100%</td> <td style="text-align: center;">100 000,00 euros</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">3 950,00 euros</td> </tr> </tbody> </table>	<i>Postes</i>	<i>% Prix</i>	<i>Base</i>	<i>Durée</i>	<i>Taux</i>	<i>Montant annuel</i>	Gros oeuvre	35,00%	35 000,00 euros	50 ans	2,00%	700,00 euros	Façades Etanchéité	10,00%	12 500,00 euros	20 ans	5,00%	625,00 euros	Installations générales et techniques	30,00%	27 500,00 euros	20 ans	5,00%	1 375,00 euros	Agencements	25,00%	25 000,00 euros	20 ans	5,00%	1 250,00 euros	total	100%	100 000,00 euros			3 950,00 euros
	<i>Postes</i>	<i>% Prix</i>	<i>Base</i>	<i>Durée</i>	<i>Taux</i>	<i>Montant annuel</i>																															
	Gros oeuvre	35,00%	35 000,00 euros	50 ans	2,00%	700,00 euros																															
	Façades Etanchéité	10,00%	12 500,00 euros	20 ans	5,00%	625,00 euros																															
	Installations générales et techniques	30,00%	27 500,00 euros	20 ans	5,00%	1 375,00 euros																															
	Agencements	25,00%	25 000,00 euros	20 ans	5,00%	1 250,00 euros																															
total	100%	100 000,00 euros			3 950,00 euros																																
b- amortissements du mobilier sur 7 ans en linéaire.																																					
Règle des amortissements à déduire	Le montant déductible ne peut pas excéder, par exercice, la différence entre le loyer acquis et l'ensemble des autres charges engagées par le propriétaire (article 39 C du CGI). Les amortissements non déduits ne sont pas perdus : ils s'imputent ultérieurement sur les premiers bénéfices.																																				
Intérêts d'emprunt	Les intérêts d'emprunt sont déductibles sans limitation.																																				

Sort des déficits fiscaux	Si les charges, en dehors des amortissements, sont supérieures aux loyers acquis sur l'exercice (du fait notamment des intérêts d'emprunt), le déficit correspondant n'est pas imputable sur le revenu global mais s'impute exclusivement sur les bénéfices de même nature (et non sur les autres BIC Non Professionnels) réalisés au cours de la même année et des 10 années suivantes.
Plus values de cession	Les plus-values de cession d'immeuble suivent le régime des plus values privées (taxation immédiate à 28,1%, CSG incluse, après abattement de 10% par an à compter de la 6ème année. Exonération à compter de la 16ème année).
Le bail	Le Bail Dom'Ville'Services offre un versement trimestriel des loyers.
ISF	Pas d'exonération particulière Si emprunt à 100% : Actif neutralisé par le prêt (passif) Pas d'impôt ISF
Taxe professionnelle	La taxe professionnelle est due par les loueurs de locaux d'habitations meublées qui fournissent eux-mêmes à des preneurs des prestations d'hébergement. Or les locaux meublés sont donnés à bail à la SAS DOM'VILLE'SERVICES qui les sous loue. C'est donc DOM'VILLE'SERVICES qui est redevable de la Taxe Professionnelle, et non pas le LMNP.

Le Loueur de Meublé Non Professionnel Dispositif BOUVARD CENSI

Outre les dispositions classiques applicables au statut de loueur de meublé non professionnel, celui-ci peut, s'il le souhaite, bénéficier d'une réduction d'impôt correspondant à 25% du prix de revient HT de certains logements, strictement désignés, et acquis depuis le 01 janvier 2009.

Les conditions d'application de cette réduction d'impôt sont les suivantes :

- Personnes concernées : personnes physiques exclusivement, investissement possible en indivision
- Opérations concernées : acquisition de logements neufs, en VEFA, logements de + 15 ans réhabilités ou rénovés ou qui font l'objet d'une réhabilitation ou d'une rénovation.
- Logements concernés : ces logements doivent faire partie (notamment):
 - o D'une résidence avec services pour étudiants
 - o D'une résidence de tourisme classée

Modalités d'application :

- La réduction d'impôt est de 25%. Elle est calculée sur le prix de revient du bien (prix de vente HT, hors meubles, mais frais de notaire, droits de timbre et taxe de publicité foncière inclus) retenu pour sa fraction inférieure à 300 000 euros. Le montant de la réduction est réparti sur 9 années par fractions égales.
- Il est possible d'acquérir plusieurs logements dans une même année.
- Le contribuable doit s'engager à donner son bien en location meublée pendant au moins 9 ans.
- La réduction d'impôt est accordée au titre de l'année d'achèvement ou de celle de l'acquisition si elle est postérieure à l'achèvement.
- La réduction s'impute sur le montant de l'impôt progressif sur le revenu
- Elle est cumulable avec d'autres investissements locatifs à l'exception des investissements Outre Mer (CGI art 199 undecies A et B).
- Le classement en résidence de tourisme doit être obtenu dans un délai de 12 mois à compter de sa mise en exploitation effective

En contrepartie de cette réduction d'impôt, le calcul des amortissements est modifié (art 39G du CGI): les amortissements comptables sur la partie construction de ces immeubles ne sont admis en déduction qu'à hauteur de la part du montant régulièrement comptabilisé de l'investissement supérieure à 300 000 €.

Il est à signaler que cette nouvelle réduction d'impôt s'applique aux acquisitions réalisées à compter du 01 janvier 2009 dans des résidences de tourisme classées mais aussi, pour les programmes de construction en cours, aux acquisitions de logements neufs dans des résidence de tourisme non classées ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier avant le 01/01/2009, lorsque cette acquisition intervient à compter de cette date et au plus tard le 31/12/2010.

Enfin, il est à préciser que l'ensemble des avantages fiscaux, dont la réduction d'impôt CENSI, ne peut pas procurer au contribuable une réduction de son impôt sur le revenu supérieure à 20 000 € ajouté du montant correspondant à 8% de son revenu imposable soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Le Loueur de Meublé Professionnel

Conditions	<p>3 conditions cumulatives appréciées au niveau du foyer fiscal :</p> <p>① recettes annuelles supérieures à 23 000 € TTC (ajustement sur 12 mois pour tout local loué en meublé en cours d'année (1))</p> <p>② recettes annuelles, éventuellement ajustées, supérieures aux revenus d'activité nets de frais professionnels: BIC autres que ceux des meublés, BA, BNC, revenus des gérants et associés art.62, traitements et salaires au sens de l'article 79 CGI, c'est-à-dire comprenant aussi les pensions et rentes viagères. Il existe une mesure transitoire pour les logements acquis achevés, en l'état futur d'achèvement (VEFA) ou ayant fait l'objet d'un contrat de réservation, avant le 31/12/2008</p> <p>③ inscription au RCS ou refus d'inscription par le Greffe du Tribunal de Commerce (justificatif). Il suffit qu'un seul des membres du foyer fiscal y soit inscrit (ou refusé).</p> <p>(1) <i>par la loi, la location est réputée commencer à la date d'acquisition de l'immeuble, ou à la date d'achèvement si elle est postérieure à l'acquisition</i></p>																																				
Période d'application	Dispositif permanent applicable à compter du 1/1/2009																																				
TVA	Récupération de la TVA. La récupération de la TVA ne peut avoir lieu que si les locations sont assujetties à la TVA, or seules les locations avec trois services parahôtelières au moins (accueil, petit déjeuner, nettoyage des locaux et fourniture de linge) sont assujetties à la TVA au sens de l'article 261D 4 ^{ème} du CGI.																																				
La durée de location	Liée au bail commercial 11 ans et 6 mois ferme renouvelable.																																				
Bailleur	Personnes physiques ou EURL ou SARL de famille immatriculées au RCS en tant que loueur en meublé et non assujetties à l'impôt sur les sociétés. Dans le cas de sociétés, le seuil de 23 000 euros de recettes TTC s'apprécie distinctement pour chaque associé au prorata de ses droits dans les bénéfices, le calcul s'effectue au niveau du foyer fiscal.																																				
Destination du logement	Habitation en général (y compris résidence hôtelière, para-hôtelière ou de tourisme) qui comporte des éléments mobiliers indispensables pour une occupation normale du locataire.																																				
Montant des loyers	Libres, assujettis à la TVA au taux de 5,5 % (sauf garage 19,60%). Les recettes devant remplir les conditions du cadre 1 (conditions ① et ②).																																				
Ressources du locataire	Indifférent.																																				
Location aux ascendants, descendants, associés...	Possible en sous location par l'exploitant.																																				
Règle des amortissements à comptabiliser	<p>1/ Amortissements linéaires de la construction (sauf quote-part terrain) sur la valeur de ses composants à compter de la mise en service.</p> <p><i>Exemple : Appartement (sauf terrain) : 100 000,00 euros HT</i></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;"><i>Postes</i></th> <th style="text-align: center;"><i>% Prix</i></th> <th style="text-align: center;"><i>Base</i></th> <th style="text-align: center;"><i>Durée</i></th> <th style="text-align: center;"><i>Taux</i></th> <th style="text-align: center;"><i>Montant annuel</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gros oeuvre</td> <td style="text-align: center;">35,00%</td> <td style="text-align: center;">35 000,00 euros</td> <td style="text-align: center;">50 ans</td> <td style="text-align: center;">2,00%</td> <td style="text-align: center;">700,00 euros</td> </tr> <tr> <td>Façades Etanchéité</td> <td style="text-align: center;">10,00%</td> <td style="text-align: center;">12 500,00 euros</td> <td style="text-align: center;">20 ans</td> <td style="text-align: center;">5,00%</td> <td style="text-align: center;">625,00 euros</td> </tr> <tr> <td>Installations générales et techniques</td> <td style="text-align: center;">30,00%</td> <td style="text-align: center;">27 500,00 euros</td> <td style="text-align: center;">20 ans</td> <td style="text-align: center;">5,00%</td> <td style="text-align: center;">1 375,00 euros</td> </tr> <tr> <td>Agencements</td> <td style="text-align: center;">25,00%</td> <td style="text-align: center;">25 000,00 euros</td> <td style="text-align: center;">20 ans</td> <td style="text-align: center;">5,00%</td> <td style="text-align: center;">1 250,00 euros</td> </tr> <tr> <td>total</td> <td style="text-align: center;">100%</td> <td style="text-align: center;">100 000,00 euros</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">3 950,00 euros</td> </tr> </tbody> </table>	<i>Postes</i>	<i>% Prix</i>	<i>Base</i>	<i>Durée</i>	<i>Taux</i>	<i>Montant annuel</i>	Gros oeuvre	35,00%	35 000,00 euros	50 ans	2,00%	700,00 euros	Façades Etanchéité	10,00%	12 500,00 euros	20 ans	5,00%	625,00 euros	Installations générales et techniques	30,00%	27 500,00 euros	20 ans	5,00%	1 375,00 euros	Agencements	25,00%	25 000,00 euros	20 ans	5,00%	1 250,00 euros	total	100%	100 000,00 euros			3 950,00 euros
<i>Postes</i>	<i>% Prix</i>	<i>Base</i>	<i>Durée</i>	<i>Taux</i>	<i>Montant annuel</i>																																
Gros oeuvre	35,00%	35 000,00 euros	50 ans	2,00%	700,00 euros																																
Façades Etanchéité	10,00%	12 500,00 euros	20 ans	5,00%	625,00 euros																																
Installations générales et techniques	30,00%	27 500,00 euros	20 ans	5,00%	1 375,00 euros																																
Agencements	25,00%	25 000,00 euros	20 ans	5,00%	1 250,00 euros																																
total	100%	100 000,00 euros			3 950,00 euros																																

Règle des amortissements à comptabiliser (suite)	<p>2/ Amortissements linéaires du mobilier sur 7 ans</p> <p>3/ Frais d'établissement sur constitution de Société : Déduction immédiate ou amortissement de 2 à 5 ans en linéaire</p> <p>4/ Frais d'acquisition (y compris les frais d'Agent Immobilier) : Déduction immédiate si signature de l'acte l'année d'achèvement, ou amortissement comme coût supplémentaire de la construction (réparti au prorata sur les composants) et du terrain</p>
Règle des amortissements à déduire fiscalement	Le montant déductible ne peut pas excéder, par exercice, la différence entre le loyer acquis et l'ensemble des autres charges engagées par le propriétaire (article 39 C du CGI). Le montant des amortissements exclus n'est pas perdu : il s'impute ultérieurement sur les premiers bénéficiaires.
Intérêts d'emprunt	Les intérêts d'emprunt sont déductibles sans limitation.
Sort des déficits fiscaux	<p>Les déficits non imputés provenant des charges engagées en vue d'une location meublée <u>avant la livraison ou l'achèvement de l'immeuble</u> peuvent être imputés par tiers sur le revenu global des 3 premières années de location LMP.</p> <p>Les déficits fiscaux s'imputent sur l'ensemble des revenus imposables du foyer fiscal de l'investisseur, de l'année de leur constatation : en cas d'insuffisance, le solde est reporté sur le revenu global des 6 années suivantes.</p>
Le bail LMP	Le Bail Dom'Ville'Services offre un versement trimestriel des loyers.
Charges sociales	Il s'agit du coût d'affiliation de l'investisseur aux régimes obligatoires, consécutif à son inscription au RCS. Dans le cas d'une activité dont le résultat est nul ou négatif, ce qui est le cas pendant les 15 ou 20 premières années grâce à la déduction des intérêts d'emprunt et des amortissements, les investisseurs sont exonérés de cotisations aux régimes de retraite de base et complémentaire conjoints et des cotisations d'allocations familiales. Le déficit réduit, le cas échéant, l'assiette des cotisations dues au titre des non-salariés. Une cotisation minimale forfaitaire pour l'assurance maladie est due en principe, en l'absence d'autres revenus non-salariés. Mais cette cotisation minimale forfaitaire d'assurance maladie n'est pas due dans le cas d'assuré exerçant simultanément plusieurs activités relevant de régimes différents (salariés et non-salariés) si l'activité salariée est principale.
Taxe professionnelle	La taxe professionnelle est due par les loueurs de locaux d'habitations meublées qui fournissent eux-mêmes à des preneurs des prestations d'hébergement. Or les locaux meublés sont donnés à bail à la SAS DOM'VILLE'SERVICES qui les sous loue. C'est donc DOM'VILLE'SERVICES qui est redevable de la Taxe Professionnelle, et non pas le LMP.
Plus values de cession ou de cessation d'activité	<p>Plus values professionnelles court terme et long terme.</p> <p>Exonération <u>totale</u> si : Exercice de l'activité LMP depuis plus de 5 ans et si la moyenne des recettes des deux années civiles précédentes est < 90 000 € HT (régime des activités de prestations de services).</p> <p>L'exonération est <u>partielle</u> et dégressive si les recettes de référence s'établissent entre 90.000 € HT et 126.000 € HT</p>
ISF	<p>Exonération des biens professionnels seulement si :</p> <p style="padding-left: 40px;">Recettes meublés > 23 000 € <u>et</u> revenus meublés > 50 % des revenus professionnels du foyer fiscal (y compris meublés)</p> <p>Si emprunt à 100 % :</p> <ul style="list-style-type: none"> -actif neutralisé par le prêt (passif) -pas d'impôt I.S.F.
<p>MESURES TRANSITOIRES POUR LES LOCATIONS EN COURS AU 01/01/2009</p> <p>La nouvelle définition des LMP s'applique à compter de l'imposition des revenus de 2009 y compris pour les locations en cours. Une mesure transitoire est toutefois prévue pour les contribuables ayant eu le statut LMP avant 2009 concernant l'appréciation de la 3ème condition relative au montant des recettes devant être apprécié par rapport aux revenus d'activités.</p>	

Sont concernés par cette mesure les immeubles acquis ou achevés avant le 31/12/2008, ceux acquis en l'état futur d'achèvement, ou en l'état futur de rénovation ou à terme avant le 31/12/2008. Sont également concernés les immeubles réservés avant le 01 janvier 2009 dans le cadre d'une acquisition en état futur d'achèvement ou d'une acquisition à terme.

Exemple :

Immeuble acquis en VEFA en 2006 et achevé au 31/12/2007

Recettes annuelles constantes de 25 000 €uros

Recettes à retenir pour la condition N° ②

$$2009 : [25000 \text{ €} \times 5] - [25000 \text{ €} \times 2/5 \times 2]$$
$$125000 \text{ €} - 20000 \text{ €} = 105.000 \text{ €} \quad \} \quad \text{à comparer}$$

$$2010 : 125000 \text{ €} - [25000 \text{ €} \times 2/5 \times 3] = 95000 \text{ €} \quad \} \quad \text{avec les}$$

$$2011 : \quad \quad \quad = 85.000 \text{ €} \quad \} \quad \text{revenus}$$

$$2012 : \quad \quad \quad = 75.000 \text{ €} \quad \} \quad \text{dits d'activité}$$

.....