

# PROGRAMME D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER LOCATIF **Appart'City Magny**



**AZUR**  
InterPromotion  
Fixe : 01 73 70 35 02  
GSM : 06 98 03 26 36  
Fax : 09 72 12 75 27  
[www.azur-interpromotion.com](http://www.azur-interpromotion.com)  
[contact@azur-interpromotion.com](mailto:contact@azur-interpromotion.com)

A deux pas de la mairie, la résidence Appart'City Magny prend place au coeur d'une dynamique économique portée par la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et par la proximité du plateau de Saclay, pôle de compétitivité d'envergure mondiale.

- Typologie : **158 appartements du T1 au T3**
- Investissement : **à partir de 108 080 €HT\***
- Epargne mensuelle : **109 €sans apport\*\***
- Rentabilité : **4,20 % garantis par bail commercial ferme Appart'City de 11,5 ans renouvelable\*\*\***
- Livraison prévisionnelle : **4ème trimestre 2011**



## Appart'City Magny 50, route de Port Royal des Champs

78114 Magny-les-Hameaux

France

## La résidence

Au pied de la RD 195 Gomberville / la mare Mazarin, Appart'City Magny propose un accès direct au coeur de la ville, grâce à cette avenue principale qui la traverse d'Est en Ouest. A deux pas de la place de la mairie et du parc d'activité de Gomberville, nos 158 logements, du T1 au T3, répondent aux normes de qualité, de confort et de respect de l'environnement, valorisant durablement votre patrimoine.

## La ville en chiffres

- à 10 minutes de Versailles
- à 30 minutes de Paris
- 2ème pôle économique de l'ouest parisien via la communauté d'agglomération
- 4 parcs d'activités dans la commune
- 3,9 millions de m2 d'immobilier d'entreprise à proximité

## L'analyse Appart'City

A 35 km de Paris, Magny-les-Hameaux accueille de grandes entreprises comme Snecma, Colas (siège social), Telehouse Europe... La ville possède ses 4 propres parcs d'activités : celui de Bois des Roches, spécialisé dans le secteur tertiaire, le parc de Gomberville, terrain d'activités industrielles, Magny-Mérantais, dédié à l'artisanat, et le parc de Jeunes Bois, qui développe un pôle de haute technologie.

Magny-les-Hameaux fait partie du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse. Constituée à 80 % d'espaces verts, la commune bénéficie de la proximité d'une quinzaine de centres de séminaires et profite de 3 golfs à moins de 10 kilomètres.

## Zoom sur la fiscalité

Dispositif fiscal	<a href="#">LMNP Bouvard-Censi</a>	<a href="#">LMNP classique</a>	<a href="#">LMP</a>
Réduction d'impôt(1)	25 %	0 %	Selon les revenus
Remboursement TVA (2)	19,6 %	19,6 %	19,6 %
Amortissement	Mobilier	Mobilier + immobilier	Mobilier + immobilier
<a href="#">Bail commercial ferme</a>	11,5 ans renouvelable ( <a href="#">loyers garantis(3) et sécurisés pendant 23 ans et plus</a> )		



Yvelines 78

MAGNY-LES-HAMEAUX

# APPART'CITY® MAGNY

**AZUR** Fixe : 01 73 70 35 02  
GSM : 06 98 03 26 36  
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27  
[www.azur-interpromotion.com](http://www.azur-interpromotion.com)  
[contact@azur-interpromotion.com](mailto:contact@azur-interpromotion.com)

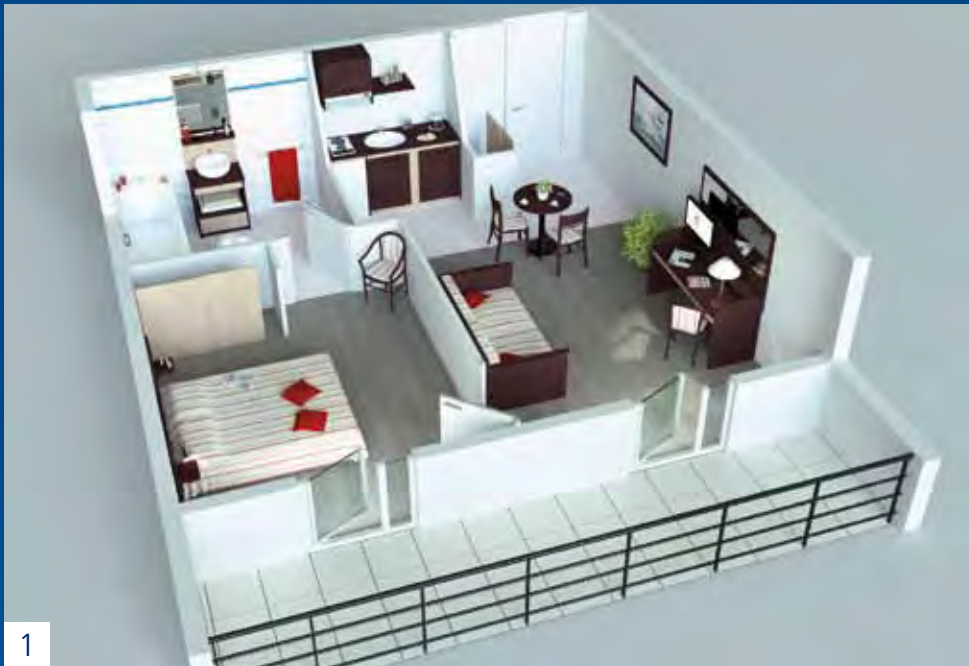
## Magny-les-Hameaux en chiffres

À 10 minutes de Versailles,  
à 30 minutes de Paris  
2<sup>ème</sup> pôle économique de l'ouest parisien  
via la communauté d'agglomération  
4 parcs d'activités dans la commune  
3,9 millions de m<sup>2</sup> d'immobilier  
d'entreprise à proximité

## Magny-les-Hameaux in figures

10 minutes from Versailles,  
30 minutes from Paris  
2<sup>nd</sup> ranked economic centre  
in the area West of Paris  
4 business parks in the city  
3.9 million sq. m of commercial  
real estate nearby





1



2



3



4



5

## Le Patrimoine Pierre au Cœur des Villes Créateur de Revenus Complémentaires

*Property Investment in French City Centres  
The Creator of Complementary Income*

- 1 Fonctionnels et design, les appartements Appart'City® facilitent les séjours urbains  
*Functional and design, the apartments Appart'City® facilitate the business stays*
- 2 Magny-les-Hameaux se situe aux portes de Versailles et de Paris  
*Magny-les-Hameaux located on the outskirts of Versailles and Paris*
- 3 Les parcs d'activités mis en place par la ville accueillent de nombreuses entreprises  
*Business parks established by the city, hosts numerous companies*
- 4 Avec plus de 990 ha d'espaces verts, la ville respire !  
*With more than 990 ha of parks, the city breathes!*
- 5 Le bassin économique de l'Ouest Parisien est devenu le rendez-vous des investisseurs  
*The basin of the West of Paris has become the rendezvous for investors*

## Entre communauté d'agglomération et parc naturel régional

À 35 km de Paris, Magny-les-Hameaux fait partie de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, 2<sup>ème</sup> zone économique de l'Ouest parisien et bénéficie de la proximité du plateau de Saclay, pôle d'envergure mondiale. Appart'City® Magny prend vie sur l'avenue principale qui traverse la ville.

### Au cœur d'une dynamique économique

Avec un taux d'installation d'établissements en augmentation de 135% en quelques années et 35 000 emplois créés, Magny-les-Hameaux s'accroît. La commune accueille de grandes entreprises comme Snecma, Colas (siège social), Telehouse Europe... La ville possède ses 4 propres parcs d'activités : celui de Bois des Roches, spécialisé dans le secteur tertiaire, le parc de Gomberville, terrain d'activités industrielles, Magny-Mérantais, dédié à l'artisanat, et le parc de Jeunes Bois, qui développe un pôle de haute technologie. Ses voisins directs, Saint-Quentin-en-Yvelines et le plateau de Saclay, génèrent des connexions avec plus de 6 000 entreprises et des centres de recherche dans diverses filières : l'ingénierie (Groupe Bouygues), les hautes technologies (centre Thalès), les services (Sodexho) et l'automobile (Renault).

### Patrimoine naturel

Magny-les-Hameaux fait partie du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse. La commune est constituée à 80% d'espaces verts, marqués par la présence de nombreux châteaux. Avec la proximité d'une quinzaine de centres de séminaires et un réseau haut débit, la commune offre un cadre de vie et de travail relaxant. Dotée d'équipements culturels (médiathèque, musée national...) et de 3 golfs à moins de 10 kilomètres, la ville se veut active !

## Metropolitan area and regional natural park

*35 km from Paris, Magny-les-Hameaux is part of the Saint-Quentin-en-Yvelines metropolitan area, the 2<sup>nd</sup> ranked economic centre in the area West of Paris, and is near the world class Saclay Plateau science cluster. Appart'City® Magny is located on the main avenue that runs through the city.*

### In the heart of a dynamic economy

*With the business creation rate up 135% in recent years and 35,000 jobs generated, Magny-les-Hameaux is evolving. The city is home to large corporations like Snecma, Colas (headquarters), Telehouse Europe, and others. There are 4 business parks in the city – Bois des Roches specializes in services, Gomberville Park in industry, Magny-Mérantais in trades, and Jeunes Bois Park in high-tech. Nearby Saint-Quentin-en-Yvelines and the Saclay Plateau generate connections with more than 6000 businesses and research centres, in areas such as engineering (Bouygues), high tech (Thalès), services (Sodexho) and automotive (Renault).*

### Natural Park

*Magny-les-Hameaux is part of the Regional Natural Park of the Haute Vallée de Chevreuse. 80% of the city is composed of green spaces, and the area boasts many castles. With some 15 conference centres nearby and a high-speed Internet network, the city is a great place to live and work. The city promotes the arts, with a media library, a national museum and 3 golf courses less than 10 km away!*



## Un axe pour de multiples connexions

Au pied de la RD 195 Gomberville / la mare Mazarin, Appart'City® Magny propose un accès direct au cœur de la ville, grâce à cette avenue principale qui la traverse d'Est en Ouest. À proximité de la place de la mairie et du parc d'activité de Gomberville, nos 158 logements, du T1 au T3, répondent aux normes de qualité, de confort et de respect de l'environnement, valorisant durablement votre patrimoine.

### Services et équipements

- Accueil personnalisé bilingue
- Services de petits déjeuners
- Nettoyage d'appartements
- Fourniture de linge de maison
- Salon de détente et de réception
- Kitchenette entièrement équipée
- Micro-ondes, lave-vaisselle
- Salle de bains tout confort
- Laverie et buanderie
- Bureautique, informatique, Internet Haut Débit, TV LCD
- Parking extérieur

## Direct access

*Just off the Route RD 195, Appart'City® Magny provides direct access to the city centre via the main avenue that runs through the city East-West. Close to the town hall and the Gomberville business park, our 158 apartments, from studio to 2 bedroom, meet the latest quality and comfort standards to ensure a good return on your investment.*

### Services and equipments

- Residential management on the premises
- Full breakfast service
- Apartment cleaning
- Household linen provided
- Relaxation and reception lounge
- Entirely equipped kitchenette
- Microwave oven, dishwasher
- Fully equipped bathroom
- Self-service laundry facilities
- Office services, computer room, Broadband Internet, LCD TV
- Outside parking

# HYPER CENTRE D'ACTIVITÉS



## Paris / Magny-les-Hameaux

En train / by train = 20 min.

En voiture / by car = 30 min.

## Lille / Magny-les-Hameaux

En train / by train = 1h30

En voiture / by car = 2h50

## Londres / Magny-les-Hameaux

En avion / by plane = 45 min. de vol  
(via Orly)

En train / by train = 2h40

## Aéroport d'Orly

En voiture / by car = 30 min.



mairie  
town hall



église  
church



théâtre  
theatre



centre commercial  
shopping centre



zone industrielle  
industrial estate



commerce de proximité  
amenities



site historique  
historical site



RER  
RER

Au cœur des Yvelines, Magny-les-Hameaux est située au sud-ouest de Paris. Elle est l'une des 7 communes de la Ville Nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines, et l'une des 21 communes ayant signé la Charte ce qui lui permet de faire partie du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

La commune est située à environ 12 km au sud-sud-ouest de Versailles et à 23 km au nord-est de Rambouillet.

Elle est limitrophe de Montigny-le-Bretonneux, Voisins-le-Bretonneux et Guyancourt au nord, de Châteaufort à l'est, Milon-la-Chapelle et Saint-Rémy-lès-Chevreuse au sud et de Saint-Lambert et Trappes à l'ouest.

## ECONOMIE

Bénéficiant d'une situation stratégique idéale, Magny-les-Hameaux se situe aux portes des plus grands pôles économiques.

### ***Versailles Grand Parc***

20 000 sièges d'entreprise

200 000 emplois

11 secteurs d'activité représentés

1 pôle de compétitivité à vocation mondiale Mov'eo, spécialisé dans l'automobile et les transports collectifs

1 centre de recherche et développement (Air Liquide, General Electric Medical Systems...)

1 pôle d'enseignement supérieur de renommée internationale (HEC, ISIPCA, ...)

1 accès à 4 aéroports (Toussus-le-Noble, Chavenay, Saint-Cyr, Orly), et à 14 gares (TGV, RER, SNCF).

### ***Plateau de Saclay***

1<sup>ère</sup> concentration européenne de recherche

4000 entreprises

40 000 emplois

13 zones d'activités

3 pépinières d'entreprises

1 futur incubateur Pépinière Hôtel d'entreprises qui assurera le lien entre les principaux acteurs de la création d'entreprises du territoire (Scientipôle Initiative, Optics Valley, Incuballiance...)

12 000 chercheurs

160 laboratoires

23 000 étudiants

1 campus d'excellence scientifique (Ecole Centrale de Paris, Ecole Polytechnique, Ecoles des ponts, Supélec...)

Le Plateau de Saclay accueille Scientipôle Initiative qui a pour mission de permettre à des entreprises innovantes de la région Ile-de-France de démarrer et de se développer grâce à une combinaison performante de supports financiers, de services et d'outils d'accompagnement.

Au cœur du pôle de compétitivité international System@tic Paris Région, le territoire concentre plus de 1000 entreprises de haute technologie et les plus grands fleurons de la recherche et de l'innovation (CEA, CNRS, ONERA, DANONE VITAPOLE, THALES, AREVA...)

### ***Saint-Quentin en Yvelines***

La nouvelle ville compte dans son agglomération 5500 entreprises et 106 000 emplois et, est le deuxième pôle économique de l'ouest parisien avec des secteurs tels que l'ingénierie (AREVA NC, GROUPE BOUYGUES), les hautes technologies (THALES, SNECMA SERVICES, NORTEL NETWORKS FRANCE...), les services (SODEXHO, AMAZON, HERTZ...) et l'automobile (TECHNOLOGIE RENAULT, BMW FRANCE, FIAT AUTO FRANCE...)

## **TOURISME ET PATRIMOINE**

### ***Patrimoine culturel***

Magny-les-Hameaux et ses alentours offrent un patrimoine culturel extrêmement varié qui témoigne d'un passé prestigieux. De nombreux châteaux (Château de Coubertin, Château de Vaugien...) et de grandes villas sont à découvrir au sein du Parc Naturel Régional de la Haute-Vallée de Chevreuse. Les villes royales de Versailles, Saint Germain en Laye, et Rambouillet se trouvent à proximité de la commune et témoignent du passé historique et prestigieux du territoire.

Le château de Versailles à 15 km, est l'une des principales attractions touristiques de France avec plus de six millions de visiteurs chaque année.

Résidence royale, ce monument de plus de 2000 pièces compte parmi les plus remarquables de France et du monde tant par sa beauté que par les événements dont il fut le théâtre.

Le parc du Château de Versailles s'étend sur 815 ha (8000 avant la révolution) dont 93 ha de jardins.

### ***Activités culturelles***

Le département des Yvelines accueillent de grands festivals toute discipline confondue (jazz, musique classique, théâtre, danse, musiques actuelles...). Durant toute l'année, plusieurs manifestations culturelles de renommée se succèdent dans les environs de Magny-les-Hameaux.

### ***Loisirs***

Avec 25 000 hectares, dont 11 000 de forêt et près de 1 000 édifices recensés dans l'inventaire général des monuments historiques, le Parc Naturel Régional de la Haute-Vallée de Chevreuse propose de nombreuses balades et randonnées sur son périmètre.

3 golfs se situent près de la commune (Golf National de Saint-Quentin en Yvelines, Golf de Saint Marc, Golf de Gif-Chevry).

1 base de plein air et de loisirs de 600 hectares dont 120 de plans d'eau se situe à Saint-Quentin en Yvelines.

## LA RESIDENCE APPART'CITY MAGNY

Au pied de la RD 195 Gomberville / la mare Mazarin, à proximité de la place de la mairie et du parc d'activité de Gomberville, Appart'City® Magny propose un accès direct au cœur de la ville, grâce à cette avenue principale qui la traverse d'Est en Ouest.

### MOYENS D'ACCES

Le principal axe de circulation est la route départementale 938 qui passe dans Cressely et conduit vers le nord à Châteaufort et Versailles et vers le sud à Saint-Rémy-lès-Chevreuse.

La commune est traversée d'est en ouest par la route départementale 195, dite route de Port-Royal-des-Champs, qui commence à Cressely et dessert la majeure partie des hameaux du plateau au sud-ouest de la Mérantaise, avant de se terminer à la route départementale 91 qui traverse l'extrémité ouest de la commune et relie Magny à Voisins-le-Bretonneux et Chevreuse par Port-Royal.

Sur le plateau de Toussus-le-Noble (au nord-est de la Mérantaise), la route départementale 36 dessert le hameau du Bois des Roches et les zones d'activité des Jeunes Bois et de Mérantais, les reliant à Montigny-le-Bretonneux et à Saclay.

Sur le plan ferroviaire, la gare la plus proche est la station RATP de Saint-Rémy-lès-Chevreuse, terminus de la ligne B du RER (zone carte orange 5), à quelques kilomètres du centre de la commune. D'autres gares sont également accessibles en transports en commun, principalement :

- les gares de Versailles, notamment gare SNCF de Versailles-Chantiers (zone carte orange 4), desservie par le RER C et les lignes Transilien N (Paris-Montparnasse) et U (Paris-Saint-Lazare),
- la gare SNCF de Saint-Quentin-en-Yvelines (zone carte orange 5).

Au niveau des bus, la commune est comprise dans la zone carte orange 5, et desservie par les réseaux SAVAC et SQYBUS.

L'aéroport le plus proche est celui de Toussus-le-Noble (4 km), également équipé d'un hélicoptère ; pour les vols internationaux l'aéroport d'Orly est le plus proche (environ 30 minutes en voiture, 1 heure en transports en commun).

Paris : 40 minutes en voiture

La Défense : 35 minutes en voiture

Saclay : 10 minutes en voiture

Versailles : 20 minutes en voiture

Aéroport Roissy CDG : 50 minutes

Aéroport Orly : 35 minutes en voiture

**Mode opératoire  
Fiscalité LMP – LMNP  
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-hôteliers**

**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 <sup>ème</sup> 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- amortissement immobiliers linéaires sur la quote-part construction  exemple : <i>Appartement (sauf terrain) : 100 000,00 euros HT</i>																																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th><i>Postes</i></th> <th><i>% Prix</i></th> <th><i>Base</i></th> <th><i>Durée</i></th> <th><i>Taux</i></th> <th><i>Montant annuel</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Gros œuvre</b></td> <td>35,00%</td> <td>35 000,00 euros</td> <td>50 ans</td> <td>2,00%</td> <td>700,00 euros</td> </tr> <tr> <td><b>Façades Etanchéité</b></td> <td>10,00%</td> <td>12 500,00 euros</td> <td>20 ans</td> <td>5,00%</td> <td>625,00 euros</td> </tr> <tr> <td><b>Installations générales et techniques</b></td> <td>30,00%</td> <td>27 500,00 euros</td> <td>20 ans</td> <td>5,00%</td> <td>1 375,00 euros</td> </tr> <tr> <td><b>Agencements</b></td> <td>25,00%</td> <td>25 000,00 euros</td> <td>20 ans</td> <td>5,00%</td> <td>1 250,00 euros</td> </tr> <tr> <td><b>total</b></td> <td>100%</td> <td>100 000,00 euros</td> <td></td> <td></td> <td>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>	<b>Gros œuvre</b>	35,00%	35 000,00 euros	50 ans	2,00%	700,00 euros	<b>Façades Etanchéité</b>	10,00%	12 500,00 euros	20 ans	5,00%	625,00 euros	<b>Installations générales et techniques</b>	30,00%	27 500,00 euros	20 ans	5,00%	1 375,00 euros	<b>Agencements</b>	25,00%	25 000,00 euros	20 ans	5,00%	1 250,00 euros	<b>total</b>	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>																															
	<b>Gros œuvre</b>	35,00%	35 000,00 euros	50 ans	2,00%	700,00 euros																															
	<b>Façades Etanchéité</b>	10,00%	12 500,00 euros	20 ans	5,00%	625,00 euros																															
	<b>Installations générales et techniques</b>	30,00%	27 500,00 euros	20 ans	5,00%	1 375,00 euros																															
	<b>Agencements</b>	25,00%	25 000,00 euros	20 ans	5,00%	1 250,00 euros																															
<b>total</b>	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 bénéficiaires.																																				
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 <sup>ème</sup> 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><b>1/ Amortissements linéaires de la construction (sauf quote-part terrain) sur la valeur de ses composants à compter de la mise en service.</b></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;">Postes</th> <th style="text-align: center;">% Prix</th> <th style="text-align: center;">Base</th> <th style="text-align: center;">Durée</th> <th style="text-align: center;">Taux</th> <th style="text-align: center;">Montant annuel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Gros œuvre</b></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><b>Façades Etanchéité</b></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><b>Installations générales et techniques</b></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><b>Agencements</b></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><b>total</b></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>	Postes	% Prix	Base	Durée	Taux	Montant annuel	<b>Gros œuvre</b>	35,00%	35 000,00 euros	50 ans	2,00%	700,00 euros	<b>Façades Etanchéité</b>	10,00%	12 500,00 euros	20 ans	5,00%	625,00 euros	<b>Installations générales et techniques</b>	30,00%	27 500,00 euros	20 ans	5,00%	1 375,00 euros	<b>Agencements</b>	25,00%	25 000,00 euros	20 ans	5,00%	1 250,00 euros	<b>total</b>	100%	100 000,00 euros			3 950,00 euros
Postes	% Prix	Base	Durée	Taux	Montant annuel																																
<b>Gros œuvre</b>	35,00%	35 000,00 euros	50 ans	2,00%	700,00 euros																																
<b>Façades Etanchéité</b>	10,00%	12 500,00 euros	20 ans	5,00%	625,00 euros																																
<b>Installations générales et techniques</b>	30,00%	27 500,00 euros	20 ans	5,00%	1 375,00 euros																																
<b>Agencements</b>	25,00%	25 000,00 euros	20 ans	5,00%	1 250,00 euros																																
<b>total</b>	100%	100 000,00 euros			3 950,00 euros																																

Règle des amortissements à comptabiliser (suite)	<p><b>2/</b> Amortissements linéaires du mobilier sur 7 ans</p> <p><b>3/</b> Frais d'établissement sur constitution de Société : Dédution immédiate ou amortissement de 2 à 5 ans en linéaire</p> <p><b>4/</b> Frais d'acquisition (y compris les frais d'Agent Immobilier) : Dédution 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 &lt; 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 &gt; 23 000 € <u>et</u> <u>revenus</u> meublés &gt; 50 % des revenus professionnels du foyer fiscal (y compris meublés)</p> <p>Si emprunt à 100 % :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-actif neutralisé par le prêt (passif)</li> <li>-pas d'impôt I.S.F.</li> </ul>
<p><b>MESURES TRANSITOIRES POUR LES LOCATIONS EN COURS AU 01/01/2009</b></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

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

$$2010 : 125000 \text{ €} - [25000 \text{ €} \times 2/5 \times 3] = 95.000 \text{ €} \quad \} \quad \text{avec les}$$

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

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

.....