

LMP/LMNP

3, allée Alphonse Fillion
BP 82405
44124 Vertou Cedex
Tél : 02 28 21 05 10 - Fax : 02 28 21 05 19
info@cerenicimo.fr - www.cerenicimo.fr

Résidence du Golf

Eauze d'Armagnac II

RÉDUCTION
D'IMPÔT DE
25 %

DEFINITION PHYSIQUE :

SITUATION : EAUZE (Gers – 32) – Appartenant à la région Midi-Pyrénées et au département du Gers, Eauze se trouve à mi-chemin de Bordeaux et Toulouse. La ville se caractérise par un riche passé médiéval toujours présent sous la forme de places à arcades, de maisons à colombage et de ruelles moyenâgeuses. Idéalement situé entre la forêt landaise et les premiers contreforts des Pyrénées, au milieu de coteaux viticoles produisant l'armagnac, Eauze représente l'un des plus beaux sites de la région gasconne.

LES LOGEMENTS : La résidence est implantée sur le complexe golfique de Guinlet, site naturel d'exception au paysage boisé, à proximité du bourg d'Eauze. Localisées autour du Club House, les 36 villas sont parfaitement intégrées dans l'environnement naturel et disposent toutes d'une piscine privative. Chaque logement bénéficie de prestations et d'équipements de grande qualité permettant aux plus exigeants de trouver un réel confort et une vraie convivialité.

PRIX : de 172 715 € H.T. à 200 730 € H.T (avec parking et hors frais d'acquisition).
LIVRAISON : Achevée pour 24 villas et 2^{ème} trimestre 2010 pour 12 villas.

INTERVENANTS :

PROMOTEUR : SCI Résidence du Golf Eauze d'Armagnac (38)
ARCHITECTE : Laurent COUDERC ARCHITECTE (64)
GESTIONNAIRE : MAISONS ET GOLF, filiale d'EUROGROUP (73)
NOTAIRE : Maître MONGELLAZ (73)



DEFINITION ECONOMIQUE :

- La situation de la commune de Eauze au nord-ouest du département du Gers, cœur de la Gascogne, répond à une forte demande des vacanciers attirés par le cadre naturel unique qu'offre cette région.
- La conception de cette résidence associée au charme d'un environnement très vert et boisé permettront d'attirer une clientèle exigeante.
- L'exploitation de la résidence sera assurée par la société Eurogroup, un des acteurs les plus dynamiques bénéficiant de la confiance des plus grands tours opérateurs. Elle gère aujourd'hui 16 000 lits répartis sur une cinquantaine de sites, offrant des prestations de standing. Elle garantira la rentabilité par bail commercial de 9 ans renouvelable. Deux formules seront proposées aux investisseurs :
 - Une Formule « Investissement Financier », sans occupation offrant une rentabilité de 4,5% HT/HT.
 - Une Formule « Investissement Plaisir » offrant un budget vacances de 1% H.T. qui, au-delà du loyer qui vous est garanti, vous permet de profiter de votre villa mais également de l'ensemble des résidences exploitées par EUROGROUP ainsi qu'une rentabilité de 4% HT/HT.

DEFINITION FISCALE :

Les ventes sont réalisées en « achevé » ou en Etat Futur d'Achèvement (V.E.F.A.) selon les villas.

A – Au regard de la TVA : L'acquéreur loue son bien à la société d'exploitation qui le sous-loue meublé en offrant les prestations hôtelières.

Si l'investisseur renonce à la franchise de base, les loyers sont assujettis à la TVA (5,5%), en conséquence la TVA grevant l'acquisition (TVA immobilière, TVA mobilier, TVA sur frais et honoraires) pourra être récupérée.

B – Au regard de l'impôt sur le revenu : Acquisition en meublé (revenu BIC) ; 2 orientations sont possibles :

- Statut LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel = CA < 23 000 € TTC/an) : les déficits de l'opération seront reportés sur les revenus de même nature, issus d'une location meublée non professionnelle.
- LMP (Loueur Meublé Professionnel = CA > 23 000 € TTC/an et > aux revenus professionnels et aux retraites) : les déficits de l'opération seront reportés sur le revenu global.

C – Réduction d'impôt de 25% :

Cette résidence est éligible à la nouvelle réduction d'impôt de 25% du prix d'acquisition des logements pour les investissements en statut LMNP (selon conditions reprises à l'article 199 sexvicies du CGI).

L'AVIS DU COMITE DE REFERENCMENT

- Un site d'implantation exceptionnel au cœur du complexe golfique de Guinlet.
- La définition immobilière particulièrement soignée alliant le confort des logements modernes, des prestations de standing et une qualité de construction permettent de réaliser une excellente opération patrimoniale.
- La réduction d'impôt, la récupération de la TVA et la rentabilité confèrent un excellent rendement fiscal et financier à l'opération.
- Une société d'exploitation de référence, gage de sécurité pour les investisseurs.
- Des logements éligibles à la nouvelle réduction d'impôt de 25% pour les investisseurs LMNP imputable à compter des revenus 2009 pour les villas achevées.