



Comment défiscaliser sa résidence secondaire

▲ Acheter une résidence secondaire, c'est le rêve de nombreuses familles françaises. Au hit-parade des acquéreurs de biens immobiliers pour y passer des vacances, elles sont d'ailleurs les championnes du monde de toutes catégories.

Mais c'est un rêve d'autant plus coûteux qu'il ne fait en général appel à aucun montage financier particulier et que le coût d'entretien s'avère rapidement prohibitif au regard du temps que l'on y passe chaque année. Comme le résume Yannick Ainouche, directeur général du groupe Quiétude, « les résidences secondaires, ce ne sont en général que des charges financières ».

Joindre l'utile à l'agréable, c'est-à-dire profiter d'une résidence secondaire un certain nombre de semaines par an, tout en tirant des revenus le reste du temps, c'est pourtant possible. À condition de bien connaître les mécanismes (certains sont dans la ligne de mire du gouvernement qui souhaite plafonner les niches fiscales), de choisir le bon opérateur et bien sûr de ne pas négliger l'emplacement, même si le côté affectif ne peut pas tenir autant de place que dans une acquisition classique. « Attention, il n'y a pas 50 000 solutions disponibles. Les candidats à l'achat ont le choix entre un investissement, soit dans une résidence de tourisme classée en zone de revitalisation rurale (ZRR), soit dans une résidence de tourisme hors classement ZRR, avec le statut de loueur en meublé professionnel ou non professionnel », prévient Christine Vassal-Largy, responsable du pôle immobilier et directrice générale du cabinet de conseil en gestion de patrimoine Thésaurus.

Pour Olivier Guérin, PDG de la plate-forme Espaces Partenaires, avant de choisir tel ou tel type d'investissement, il est important de ne pas appréhender l'appartement ou la maison « comme un bien de famille ». Pour la simple raison que « selon la solution d'acquisition retenue, la libre disposition du bien peut n'intervenir qu'au bout d'un certain temps ».

RÉCUPÉRATION DE LA TVA

Investir dans une résidence de tourisme, c'est acheter un appartement ou une maison qui sont livrés équipés (cuisine, mobilier, literie...) et auxquels sont associés des services para-hôtelières (accueil, fourniture de linge, ménage, petit déjeuner...). Vous en confiez la gestion à une société d'exploitation via un bail commercial de neuf ans au moins, tout en vous réservant au départ jusqu'à huit semaines par an pour votre occupation personnelle. « L'un des principaux avantages de ce dispositif est la récupération de TVA au taux de 19,6 % sur la valeur du bien. Autrement dit, l'acquéreur finance uniquement le montant hors taxes de son acquisition, ce qui, pour un bien présenté à 180 000 euros, représente 30 000 euros d'économies », rappelle Benoît Drouffe, directeur commercial France de Pierre & Vacances. L'investissement en résidence de tourisme permet également de recevoir des loyers, et de se constituer ainsi des compléments de revenus en vue de la retraite. C'est enfin une solution pour passer des



Une réduction d'impôt supplémentaire est prévue si le programme immobilier de résidence de tourisme s'inscrit dans un projet de revitalisation rurale.

vacances dans des endroits différents puisque vous pouvez avoir accès, selon les exploitants, à des systèmes d'échanges d'appartements et de maisons.

Si le programme immobilier de résidence de tourisme s'inscrit dans un projet de revitalisation rurale, s'ajoute alors une réduction d'impôt étalée sur une période de six ans et qui est égale à 25 % du montant de l'acquisition plafonnée à 25 000 euros pour un couple (soit 4 166 euros/an) ou 12 500 euros pour une personne seule, en contrepartie d'un bail commercial de neuf ans. Mais gare aux déceptions pour les investisseurs qui s'attendent à acheter dans une zone touristique : qui dit revitalisation, dit au contraire région en dehors des sentiers très courus.

Pour bénéficier de l'exonération totale de TVA, il faut louer le bien en ZRR pendant une durée de vingt ans. En reprenant l'exemple d'une acquisition d'un appartement de 180 000 euros, la récupération de TVA (30 000 euros) et la réduction d'impôts (25 000 euros) ramènent le prix de l'opération à 125 000 euros. Pierre & Vacances commercialise actuellement un programme en ZRR de 870 cottages en Moselle, dont 600 sont d'ores et déjà réservés. « Pour bien évaluer la rentabilité de cet-



te opération Center Parcs en ZRR, nous estimions qu'il fallait trouver entre 5 et 10 millions de clients urbains à moins de 2 h 30 de voiture. Or, nous pouvons compter sur 20 millions de clients urbains potentiels », souligne Benoît Drouffe. Les surfaces commercialisées démarrent à 60 m² avec un prix payé par le client (une fois retirés les différents avantages fiscaux) aux alentours de 200 000 euros. Quiétude, pour sa part, commercialise actuellement un projet de ZRR à Nérac en Lot-et-Garonne et un autre à côté d'Aix-les-Bains. Yannick Ainouche recommande de bien vérifier que « les collectivités locales ont un réel besoin de logements spécifiques dans le cadre de leur projet de développement économique ». Il met aussi l'accent, quel que soit l'emplacement de la résidence de tourisme, sur l'importance de privilégier les opérateurs qui co-investissent dans le projet immobilier. Et pour les familles qui n'ont pas l'intention d'occuper dans l'immédiat leur bien à titre de résidence secondaire, il conseille d'en confier la gestion par mandat à l'exploitant.

INVESTIR DANS LES DOM-TOM

En fonction des revenus qui seront retirés chaque année de la location en résidence de tourisme, l'investisseur peut profiter du statut avantageux de loueur en meublé non professionnel, voire professionnel. S'il retire moins de 23 000 euros de revenus par an, il peut devenir LMNP et déduire alors ses revenus locatifs des frais générés par l'investissement (les intérêts d'emprunt). Dans le cas où les revenus locatifs sont supérieurs à 23 000 euros, le statut de loueur meublé professionnel permet de déduire les charges d'exploitation ainsi que l'amortissement du bien et du mobilier. Une exonération d'ISF est également possible à la double condition de générer 23 000 euros de loyers et que cette somme représente plus de 50 % des revenus.

Si vous voulez miser sur les DOM-TOM et profiter un jour d'une résidence secondaire à la Réunion ou à la Martinique, vous pouvez encore jouer la carte du Girardin. Ce dispositif sur des logements neufs ou réhabilités permet d'obtenir (moyennant une location pendant cinq ans) une réduction du prix d'achat de 40 % pendant cinq ans et de 50 % si le locataire satisfait à des plafonds de ressources et si les loyers sont plafonnés. Attention toutefois, la base de calcul de la réduction est plafonnée pour cette année à 2 232,93 euros/m² de surface habitable. Le groupe ACI Outremer commercialise ainsi 10 villas de 164 m² avec piscine et garage privé près de la ville du Diamant en Martinique moyennant 495 000 à 520 000 euros selon les cas, avec une date d'achèvement en décembre prochain. D'une façon générale, rappelle Christine Vassal-Largy chez Thésaurus, « l'acquisition d'une résidence secondaire dans le cadre d'une opération Girardin ne peut s'envisager que pour des contribuables qui sont certains de pouvoir partir régulièrement loin de la métropole. Aujourd'hui, un investissement Girardin est avant tout une démarche de réduction d'impôts, car l'éloignement constitue un frein réel ».

CHRISTINE LAGOUTTE