

AVANTAGES

- ✓ L'investissement ouvre droit à un **crédit d'impôt** d'un montant égal à **30% du prix d'achat HT du bien**, hors terrain
- ✓ Cet avantage **échappe au mécanisme de plafonnement global des niches fiscales**
- ✓ Le crédit d'impôt peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû par l'investisseur l'année de l'achèvement et/ou les 9 années suivantes
- ✓ L'excédent de crédit d'impôt qui n'a pas pu être imputé est remboursable sous conditions
- ✓ La **TVA** payée sur l'achat du bien est **récupérable**
- ✓ **Sécurité fiscale**: compte tenu de son caractère novateur et très optimisant fiscalement, le schéma fera l'objet d'une demande de **validation individuelle préalable auprès du service des impôts** pour chaque investisseur (rescrit).

CONDITIONS A RESPECTER

- ✓ Le propriétaire-investisseur doit être **inscrit au RCS** au titre d'une activité commerciale d'exploitant para-hôtelier.
- ✓ Il doit tenir une comptabilité commerciale et est obligatoirement **affilié au RSI**.
- ✓ Le bien doit être exploité dans des conditions similaires à l'hôtellerie (location de courte durée avec fourniture de prestations de services para-hôteliers) pendant au moins 5 ans (20 ans pour éviter un reversement de TVA)
- ✓ L'exploitation du bien par l'investisseur doit être directe (via un site internet dédié, qui peut être créé par 5HORIZONS) mais la gestion des services para-hôteliers peut être sous-traitée à un exploitant professionnel (Conciergerie LA CLE D'OR).
- ✓ **L'affectation du bien doit rester commerciale et professionnelle**, l'usage personnel doit rester très occasionnel et accessoire (et il génère une réintégration partielle de toutes les charges).
- ✓ L'investissement doit être réalisé en direct (et non par une société dédiée type SARL de famille).

EXEMPLES

- ✓ **Exemple 1 - Couple payant 5.000 euros d'IR/an :**
 - Achat d'un lot à 159.886 € HT, soit 175.874 € TTC
 - Dont 10% pour le foncier
 - TVA récupérable : **15.988 €**
 - Réduction d'impôt totale : **43.169 euros**
 - ❖ Suppression totale de l'IR pendant 5 ans (gain = 5.000 €/an)
 - ❖ Remboursement de 15.109 € en 5^{ème} année
 - ❖ Réduction d'impôt de 3.060 € en 6^{ème} année (solde de la réduction)
- ✓ **Exemple 2 - Couple payant 10.000 euros d'IR/an :**
 - Achat d'un lot à 217.360 € HT, soit 239.096 € TTC
 - Dont 10% pour le foncier
 - TVA récupérable : **21.736 €**
 - Réduction d'impôt totale : **58.687 euros**
 - ❖ Suppression totale de l'IR pendant 4 ans (gain = 10.000 €/an)
 - ❖ Remboursement de 18.687 € en 5^{ème} année