



**GROUPE FRANCE EPARGNE®**

Le Patrimoine Pierre au Cœur des Villes



**Epargne Retraite®**  
CRÉATEUR DE REVENUS COMPLÉMENTAIRES

## DOSSIER DE PRESENTATION

### Appart'City® Le Port-Marly

3 avenue Simon Vouet - 78560 LE PORT MARLY



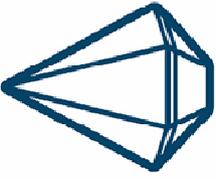
**GROUPE FRANCE EPARGNE®**

12, Rue de la Verrerie - CS 20519 - 44105 Nantes Cedex 4 - France

Tél : 00 33 (0)2 40 69 61 19 - Fax : 00 33 (0)2 40 69 50 85

[gfe-epargneretraite.com](http://gfe-epargneretraite.com) / [contact@gfe-sas.com](mailto:contact@gfe-sas.com)

Garantie financière GENERALI assurance IARD - Carte professionnelle immobilière n°1546  
SAS au capital de 130 000 € - RCS Nantes 401 491 477 - Membre de la SAS GROUPE MENGUY INVESTISSEMENTS



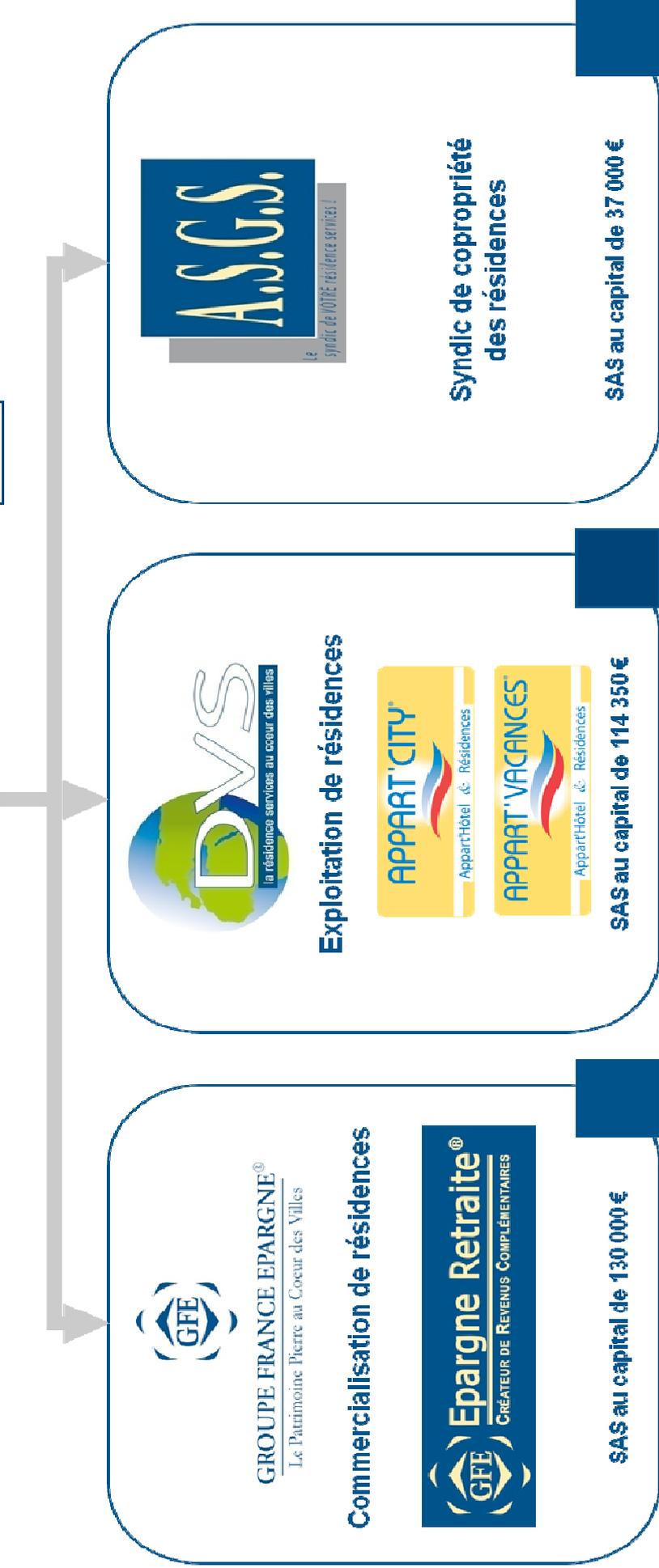
**GMI**  
GROUPE MENGUY INVESTISSEMENTS

**Création,  
conception  
et développement**

Holding  
SAS au capital de 1 079 450 €



Groupama





## GROUPE FRANCE EPARGNE®

Le Patrimoine Pierre au Cœur des Villes  
12, rue de la Verrerie – CS 20519 – 44105 Nantes Cedex 4  
Tél : 02 40 69 61 19 – Fax : 02 40 69 50 85  
[contact@gfe-sas.com](mailto:contact@gfe-sas.com)

### INFOS PARTENAIRES

#### Direction Commerciale

De 9h à 12h30 et de 14h à 19h  
Du lundi au vendredi

#### Service Financement

De 8h00 à 13h00 et de 14h00 à 18h00  
Du lundi au vendredi

Confirmation de la réservation auprès du client  
par lettre recommandée AR dès réception  
du contrat préliminaire et du chèque

#### Services Options, Simulations et Réservations

De 8h30 à 13h et de 13h45 à 19h30  
Du lundi au vendredi

De 9h à 13h et de 14h à 17h  
Le samedi

Durée de l'option : 24 heures

Toute réservation doit impérativement être confirmée par  
téléphone après le RDV

Le dossier de réservation doit être transmis par fax ou mail  
dans les 24 heures, puis par courrier dans les 5 jours

**LES INTERVENANTS**

<b><u>Maître d'ouvrage :</u></b>	PAVILLOTTEL PORT MARLY 63 bis rue Jouffroy d'Abbans 75017 PARIS
<b><u>Notaire :</u></b>	Maître GAUTIER 22 rue des Halles BP 42001 44020 NANTES CEDEX 01
<b><u>Bail commercial :</u></b>	Appart'City® Bail commercial Dom'Ville'Services De 9 ans renouvelable
<b><u>Bureau de contrôle :</u></b>	SOCOTEC 1 avenue du Parc 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX
<b><u>Cabinet comptable</u></b>	SOREGOR 10 Avenue de Broglie Parc de la Rivière – BP 71235 44312 NANTES Cedex 3

Le Port-Marly est situé au nord-ouest des Yvelines, à onze kilomètres au nord de Versailles, à trois kilomètres au sud-est de Saint-Germain-en-Laye et à 20 kilomètres du centre de Paris. Bénéficiant de la proximité de l'A3, de l'A14 et de la proximité de la ligne A du RER.

Le Port-Marly se trouve en contrebas de Marly-Le-Roi, le long de la Seine, de part et d'autre de la route nationale 13 et prend vie au cœur d'un riche patrimoine lié à l'histoire des Rois de France.

### • CONNEXIONS ECONOMIQUES

Grâce à la dynamique de l'ouest francilien, Le Port-Marly bénéficie d'un environnement privilégié, près d'établissements renommés (Ecole Polytechnique, HEC...), de centres privés de recherche comme Thalès, Danone, Peugeot..., de grands pôles économiques et de compétitivité (Plateau de Saclay, Versailles Grand Parc, La Défense...).

#### La Défense

La Défense, en région parisienne, est le premier quartier d'affaires européen par l'étendue de son marché de bureaux. 1 500 entreprises dont 14 des 20 premières nationales et 15 des 50 premières mondiales y sont présentes. La Défense n'est pas un centre d'affaires isolé, mais se situe dans une vaste zone de l'ouest parisien où l'activité tertiaire est particulièrement puissante.

Le quartier est majoritairement constitué d'immeubles de grande hauteur, regroupant principalement des bureaux (environ 3 millions de m<sup>2</sup>). La Défense est cependant un quartier mixte : elle accueille 600 000 m<sup>2</sup> de logements et l'ouverture du centre commercial des Quatre-Temps en 1981 en a fait un pôle commercial majeur en région Île-de-France. En 2007, le quartier compte environ 150 000 salariés et 20 000 habitants.

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 1 000 entreprises de haute technologie et les plus grands fleurons de la recherche et de l'innovation (CEA, CNRS, ONERA, DANONE VITAPOLE, THALES, AREVA...)

## Nanterre

Pôle économique majeur, Nanterre accueille aujourd'hui un tissu d'entreprises diversifié et particulièrement dynamique : sièges sociaux internationaux, directions régionales, tissu de PME-PMI, créateurs d'entreprises... Nanterre accueille sur son territoire 4 300 établissements et 82 500 salariés.

Avec des réseaux performants et une excellente desserte, Nanterre est devenu le 1<sup>er</sup> pôle francilien après Paris en terme de technologies de l'information et de la communication, et l'un des centres majeurs de la finance et des assurances. A ce titre, les plus grands noms d'entreprises et d'établissements y sont présents : Société Générale, Groupe Crédit Coopératif, HSBC, AXA, EDS, Aton Origin, SFR, ECS, France Télécom....

Enfin son université est l'une des plus importantes de France, elle compte plus de 35 000 étudiants et professeurs.

## Saint-Quentin-en-Yvelines

La nouvelle ville compte dans son agglomération 5 500 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...)

## ZI Trappes Elancourt

2 zones industrielles

3 zones d'activités

50 entreprises

6000 emplois

Secteurs dominants : haute technologie et aéronautique

## • ATOUS TOURISTIQUES DE LA VILLE

### L'Impressionnisme

Le Port-Marly, une commune membre du Pays des Impressionnistes, se trouve sur le circuit du Chemin des Impressionnistes, sur les lieux-mêmes où les plus célèbres paysagistes de la seconde moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle plantèrent leurs chevalets.

Les principales raisons qui incitèrent les impressionnistes à s'intéresser à Port-Marly sont nombreuses : la vie du village axée sur le fleuve, l'animation de la batellerie et les crues de la Seine. Essentiellement sensibles au caractère ondoyant et fugitif des effets et des reflets de la lumière, des nuages, des feuillages et des bateaux, Alfred Sisley et Camille Pissarro ne pouvaient qu'être attirés au Port-Marly par ses quais, ses péniches ; la vie intense le long du fleuve, les lavandières et l'industrie naissante.

La ville a servi de modèles pour plusieurs peintres dont Alfred Sisley et Maurice de Vlaminck (La Vallée de Port-Marly, 1904)

### Château de Monte-Cristo

La ville abrite le Château de Monte-Cristo, demeure et parc d'Alexandre Dumas. Ce château, d'inspiration Renaissance s'élève dans un parc à l'anglaise avec grottes et cascades. Au fond du parc se trouve le Château d'If, cabinet de travail de l'écrivain.

### L'Eglise Saint-Louis

Edifiée de 1778 à 1780, l'église Saint-Louis est un chef-d'oeuvre néoclassique d'Etienne Legrand offert par Louis XVI aux marlyportains.

### Château des Lions

Ancienne demeure des Seigneurs de Prunay, rebâtie en 1806, le château des Lions abrite l'Hôtel de Ville depuis 1971. La salle des mariages appelée salle Jacques II, classée à l'inventaire des monuments historiques, présente un remarquable décor, chef-d'oeuvre de la peinture française du XVIII<sup>e</sup> siècle, peint par l'école de Simon Vouet.

### Aux alentours

Le château de Versailles 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 Port-Marly.

### Activités sportives

Autour de Port-Marly, on compte pas moins de 9 golfs, parmi les plus beaux de France (Golf de Fourqueux, Golf de Saint-Nom-la-Bretèche, Golf de Saint-Germain-en-Laye, Golf de Saint-Cloud, Golf de Joyenval, Golf de Feucherolles, Golf de Béthemont, Golf Pereire (Orgeval), Golf de l'Île Fleurie.

## • LES MOYENS D'ACCES

Le Port-Marly jouit d'une situation privilégiée entre Paris/Versailles et Saint Germain en Laye est situé à 20 min en voiture de Paris.

De plus, la commune abrite deux échangeurs routiers d'importance :

- l'un, au nord de la commune, en limite du Pecq, assure la fusion de la route nationale 13 venant de Chambourcy au nord-ouest avec la route départementale 186 venant du pont du Pecq au nord-est et la route départementale 7 venant du centre de Marly-le-Roi au sud,
- l'autre, au centre de la commune, permet la séparation de la RN13 qui continue au sud-est vers Bougival et de la route nationale 186 qui part vers le sud, vers l'autoroute A13 et Versailles.

Le Port-Marly est accessible via le métro par le RER A jusqu'à Saint-Germain-en-Laye puis par le bus n°258.

Au plan ferroviaire, la station SNCF la plus proche est la gare de Marly-Le-Roi.

## • DISTANCES :

Paris (porte de Saint-Cloud) : 20 min

Saint-Germain-en-Laye : 10 min

Versailles : 20 min

Plateau de Saclay : 30 min

Trappes-Elancourt : 20 min

La Défense : 20 min

Lille : 2h25

Orly : 40 min

Roissy : 45 min

Golfs alentours :

Golf de fourqueux : 10 min

Golf de Saint-Germain-en-Laye : 10 min

Golf de Saint-Nom-la-Bretèche : 15 min

Golf de Saint-Cloud : 15 min

Golf de Joyenval : 15 min

Golf de Béthemont : 15 min

Golf des Pereire (Orgeval) : 15 min

Golf de Feucherolles : 20 min

Golf de l'île Fleurie : 20 min

Golf Isabella (Plaisir) : 30 min

Golf des Yvelines (La Queue-en-Yvelines) : 35 min

Golf de Saint Marc (Jouy-en-Josas) : 35 min

**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**

## 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 e du CGI.																																				
La durée de location	Liée au bail commercial 9 ans 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 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 oeuvre</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 oeuvre</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 oeuvre</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% calculé 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).

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.

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 e du CGI.																																				
La durée de location	Liée au bail commercial 9 ans 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"> <thead> <tr> <th>Postes</th> <th>% Prix</th> <th>Base</th> <th>Durée</th> <th>Taux</th> <th>Montant annuel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Gros oeuvre</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>	Postes	% Prix	Base	Durée	Taux	Montant annuel	<b>Gros oeuvre</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 oeuvre</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/ Amortissements linéaires du mobilier sur 7 ans</b></p> <p><b>3/ Frais d'établissement sur constitution de Société :</b> Dédution immédiate ou amortissement de 2 à 5 ans en linéaire</p> <p><b>4/ Frais d'acquisition (y compris les frais d'Agent Immobilier) :</b> 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 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 € - 20000 € = 105.000 € } à comparer

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

2011 : = 85.000 € } revenus

2012 : = 75.000 € } dits d'activité

.....