GROUPE FRANCE EPARGNE®

Le Patrimoine Pierre au Coeur des Villes

100% de nos clients valorisent leur retraite !

Epargne Retraite® Créateur de Revenus Complémentaires

APPART'CITY CAP AFFAIRES Appart'Hôtel & Résidences

Appart'City® Mandelieu

Appart'City® Mandelieu

Le port de plaisance

Promenade des Anglais

Commune du littoral méditerranéen, Mandelieu-La-Napoule est idéalement située aux portes de Cannes, au pied du massif de l'Esterel et du Tanneron, qui développe, en son écrin, la majestueuse forêt de mimosas. Dotée d'une situation privilégiée, Mandelieu réunit tous les atouts d'une destination touristique de premier ordre.

Sur les rives de la Siagne, au cœur d'un quartier résidentiel Appart'City® Mandelieu se situe à quelques pas du centre-ville, de la gare et des plages. La résidence avec piscine et ponton proposent 112 logements, du T1 au T2, dans un cadre de vie exceptionnel qui répondent aux normes de qualité, de confort et de respect.

MANDELIEU VILLE DE TECHNOLOGIE

Mandelieu accueille le Centre Spatial de Cannes-Mandelieu, ainsi que le leader en construction de satellites européens, Thalès Alenia Space. Côté aéronautique, la ville dispose d'une plate-forme accueillant avions, jets privés, hélicoptères et entreprises de haute technologie.

Avec ses 6 ports de plaisance, la ville est devenue le 1er rendez-vous des plaisanciers et des professionnels du nautisme. Sa proximité avec la technopôle de Sophia-Antipolis, qui emploie 27 300 personnes et accueille d'importantes entreprises telles que Thalès, Texas Instruments, participe activement à son rayonnement international.

MANDELIEU VILLE D'EXCEPTION

Grâce à la proximité de massifs rocheux, de plages, de la frontière italienne..., la ville est une parfaite vitrine de la douceur méditerranéenne et propose un large choix d'activités culturelles et sportives. Réputée pour sa fête du mimosa, l'incontournable festival de Cannes et le Palais des Congrès Europa, Mandelieu est une ville de mouvement et de référence touristique, offrant d'infinies possibilités de voyages.

gfe-epargneretraite.com / contact@gfe-sas.com

00 33 (0)2 40 69 61 19

GROUPE FRANCE EPARGNE®

Le Patrimoine Pierre au Cœur des Villes

Epargne Retraite®

CRÉATEUR DE REVENUS COMPLÉMENTAIRES

DOSSIER DE PRESENTATION

Appart'City Cap Affaires®
Mandelieu

136/180 Chemin de l'Olivet - Boulevard de la Mer

06210 MANDELIEU - LA NAPOULE

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 / 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

Appart'City Cap Affaires® MANDELIEU-LA NAPOULE

L E S I N T E R V E N A N T S

Maître d'ouvrage :	VINCI IMMOBILIER RESIDENCES SERVICES 8 rue Heyrault 92100 BOULOGNE BILLANCOURT
Notaire :	Maître SABATIER 3 rue Guillon BP 161 86004 POITIERS Cedex
Bail commercial :	Appart'City Cap Affaires® Bail commercial Dom'Ville'Services De 11 ans et 6 mois renouvelable
Bureau de contrôle :	APAVE SUDEUROPE Bureau de Sophia - Antipolis – Bât. 4 Les CArdoulines – Route des Dolines 06560 VALBONNE
Cabinet comptable	SOREGOR 10 avenue de Broglie Parc de la Rivière – BP 71235 44312 NANTES Cedex 3

Appart'City Cap Affaires® MANDELIEU-LA NAPOULE

Commune du littoral méditerranéen et des Alpes-Maritimes, Mandelieu-La Napoule est idéalement située aux portes de Cannes, au pied du massif de l'Esterel et du Tanneron, qui développe, en son écrin, la majestueuse forêt du mimosa.

Depuis des lustres, Mandelieu-La Napoule vit au rythme de la floraison de cette fleur australe.

Le mimosa, véritable "soleil d'hiver", est célébré, tous les ans en février, au travers d'une grande liesse populaire ; période durant laquelle ces petits soleils illuminent les collines et enivrent de ses effluves les sens des résidents.

Cette petite ville est pleine de ressources en termes de loisirs : golf, voile, aviron, plongée sous-marine, parcs de promenade, ski nautique, parachute ascensionnel... accessibles sur une longue période de l'année grâce au climat particulièrement favorable. Pôle nautique majeur, elle est équipée de 6 ports dont 2 maritimes, 3 fluviaux et un port à sec. (La Napoule, La Rague et Port-Inland) qui offrent un niveau d'équipements portuaires exceptionnel, avec plus de 5 000 places.

Mandelieu-La Napoule réunit tous les atouts d'une destination nautique et touristique de premier ordre.

Mandelieu-La Napoule et son économie

Un développement basé sur 3 pôles de compétences

La ville de Mandelieu-La Napoule assoit son dynamisme économique sur la valeur ajoutée que constituent ses trois pôles de compétence.

Le pôle tourisme

Sa grande capacité d'accueil ainsi que ses atouts climatiques et ludiques lui permettent d'offrir un ensemble de prestations favorables à l'organisation de séjours à l'attention du grand public, des groupes comme des professionnels dans le cadre du Tourisme d'Affaires.

La Direction du Tourisme d'Affaires et des Événements, située au Palais des Congrès Europa, ainsi que le Service Réceptif de l'Office de Tourisme et d'Animation sont à la disposition des professionnels et des entreprises afin de contribuer à la réussite des opérations traitées.
Grâce à un espace entièrement modulable (de 50 à 1.000 congressistes) et des équipements performants, le Palais Europa est rapidement devenu une référence dans le domaine. De nombreux séminaires, expositions, événements ludiques, professionnels et sportifs s'y déroulent tout au long de l'année.

Le pôle spatial

Premier constructeur de satellites européens, Alcatel Alenia Space demeure la première entreprise exportatrice du département en vendant la moitié de sa production à l'étranger. L'établissement de Cannes-Mandelieu bénéficie sur le plan local, d'un réseau de sous-traitants et de partenaires économiques dans le cadre du pôle spatial Côte d'Azur.

Le pôle nautique

Bénéficiant de la plus grande capacité portuaire et du plus large éventail d'entreprises nautiques de la Côte d'Azur, Mandelieu-La Napoule est devenue le premier rendez-vous des plaisanciers, des professionnels du nautisme, des amateurs de sports et de loisirs nautiques.

Le pôle nautique s'articule à Mandelieu-La Napoule autour des activités phares suivantes :

- 6 ports de plaisance dont 2 maritimes, 3 fluviaux et un port à sec, ce qui en fait la plus grande capacité portuaire de plaisance des Alpes-Maritimes.
- Plus de 100 entreprises nautiques, de production, de distribution et de services.
- Plusieurs associations sportives et nautiques proposent de nombreuses activités de loisirs et de détente en mer sur le canal de la Siagne.

Les parcs d'activités

Six zones d'activités constituent le poumon économique de la ville.

La commune compte environ 2 300 entreprises réparties essentiellement sur des zones faciles d'accès et desservies depuis 1987 par l'échangeur autoroutier "Mandelieu Est".

- le parc d'activités de la Siagne
- le parc d'activités des Tourrades
- le parc d'activités de l'Échangeur et Mandelieu 2 000
- le parc d'activités de la Roubine
- le parc d'activités de la Canardière
- le parc de Port Inland

➢ Le parc de l'échangeur Est (45.171 m² - 45 entreprises) et Mandelieu 2 000 (15.639 m² - 12 entreprises).
Au Sud de l'autoroute et en bordure de la Nationale 7, ce parc bénéficie d'un emplacement stratégique, d'où sa vocation essentiellement commerciale.
Habillement, décoration, équipement de la maison, environ trente enseignes, dont 75% d'entre elles sont nationales, attirent une clientèle venant des Alpes-Maritimes et de l'Est du Var. Environ 500 personnes travaillent sur le site.

➢ Le parc de Port Inland (31.303 m² - 22 entreprises).

➢ Le parc d'activités de la Siagne (1.230.368 m²).
À l'origine à vocation industrielle, ce parc est aujourd'hui complété par l'implantation de petites surfaces de vente. Il accueille désormais des activités très diversifiées d'aromatiques et de parfums en passant par la menuiserie industrielle, l'électroménager, le matériel informatique et la domotique jusqu'à la plaisance et l'automobile. On dénombre 60 entreprises dont une dizaine d'enseignes nationales. Les entreprises, installées dans des locaux d'une superficie allant de 150 à 1500 m2, emploient près de 826 salariés.

➢ Le parc d'activités des Tourrades (53.181 m²).
Créée en 1978, c'est l'une des plus anciennes zones d'activités de la commune. A l'origine destinée à accueillir de petites industries, elle a été complétée par des surfaces commerciales qui forment une zone de chalandise importante puisque 68 entreprises y sont aujourd'hui installées.

➢ Le parc d'activités de la Canardière (123.271 m² - 24 entreprises).
Située en bordure de l'aéroport de Cannes-Mandelieu, cette zone d'activités relativement récente est appelée à se développer.
Décathlon y a ouvert un vaste magasin employant près de 110 personnes. Les Sociétés Boulanger, Pier Import, Massa Pneus, Albax et Europa Discount complètent de manière éclectique cette zone à fort développement et à proximité immédiate du centre-ville.
A vocation multiple, le Centre Technique Municipal s'y est également installé.

Tourisme et Patrimoine

Le Château de La Napoule

Bâti jusque dans la mer en 1387 par les comtes de Villeneuve, le vieux fort militaire de La Napoule témoigne d'une histoire mouvementée : invasions, pillages, guerres et autres révolutions.
Demi-ruine, demi-villa bourgeoise, il fut racheté en 1917 par Henry Clews, milliardaire américain, artiste-peintre et sculpteur. Avec sa femme Marie, ils reconstruisirent la bâtisse à partir de vestiges authentiques, notamment les deux tours et la transformèrent avec ses jardins en un lieu de rêve et d'imaginaire. La maxime gravée sur le fronton du portail « once upon a time » (il était une fois), annonce l'entrée dans un monde fantastique, où sont, à jamais inscrits sur les murs, l'art, l'humour et la fantaisie de ses créateurs.

Haut lieu culturel et de réception... La fondation d'art Henry Clews gère aujourd'hui le château, respectant ainsi la volonté des époux Clews. De jeunes artistes du monde entier viennent y séjourner toute l'année à la recherche de l'inspiration.

Des expositions, concerts et autres manifestations s'y déroulent régulièrement. A signaler notamment les « Nuits du château » qui font s'alterner tous les étés des représentations musicales, théâtrales et de danse qui rencontrent au fil des années un succès de plus en plus affirmé.

Tourisme

Mandelieu-La Napoule a la chance d'avoir sur son territoire un accès direct aux massifs forestiers de l'Estérel et du Tanneron, ce qui en fait une destination privilégiée pour les adeptes du tourisme vert. Avec les parcs départementaux du San Peyre et de l'Estérel, l'accès par la liaison maritime régulière (avril à fin septembre) vers celui de l'Ile Sainte Marguerite et la forêt communale du Grand Duc, les sites de promenades et de randonnée ne manquent pas. Des itinéraires et des promenades guidées sont proposés toute l'année par l'Office de Tourisme.

Kilomètre 108 de la Route du Mimosa, Mandelieu-La Napoule est une des huit étapes de charme classées parmi les plus beaux sites de la Côte d'Azur qui se sont réunis afin de proposer aux visiteurs un circuit de 130 Km sans contrainte et au rythme de chacun. C'est un itinéraire qui permet de découvrir, entre Var et Alpes-Maritimes, tous les aspects du mimosa.

Première destination golfique de la Côte d'Azur

Héritière d'une tradition golfique plus que centenaire, c'est à Mandelieu-La Napoule que le premier golf de la Côte d'Azur, « le Old Course » vit le jour en 1891. Avec « le Riviera Golf » venu le rejoindre un siècle plus tard, les trois parcours (deux 18 trous et un 9 trous) ainsi tracés sur la Commune en font une destination majeure pour le golf sur la Côte d'Azur.

Les moyens d'accès

La ville est desservie par l'autoroute A8 (Aix-Nice-Italie) et se trouve à 35 minutes de l'aéroport international de Nice-Côte d'Azur. Elle compte également de nombreux ports et marinas qui en font un des sites azuréens les plus pourvus en anneaux portuaires. La gare TGV la plus proche est celle de Cannes (20 minutes).

Par avion : Aéroport de Nice (35 km) avec service régulier d'autocar

En bateau : Port La Napoule, Port La Rague avec de nombreuses places réservées au passage pour les plaisanciers.

Par Route : Autoroute A 8 sortie n°40 (Mandelieu-centre) et 4 1 (Mandelieu-La Bocca) : accès direct en centre-ville et à 5 min des plages - RN 7 et RN 98 (bord de mer).

Par train : Grandes lignes TGV à Cannes et Saint-Raphaël, Trains Express Régionaux (TER) : gare de La Napoule en liaison avec toutes les gares du littoral.

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-hôteliers

▼

Louent par bail commercial ferme
de 11 ans et demi renouvelable

▼

Locataire UNIQUE

APPART'CITY CAP AFFAIRES Appart'Hôtel & Résidences

DVS

APPART'CITY CAP AFFAIRES 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

<table>
<tr><td>Conditions</td><td>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.</td></tr>
<tr><td>Période d'application</td><td>Dispositif permanent</td></tr>
<tr><td>TVA</td><td>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 parahôteliers 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.</td></tr>
<tr><td>La durée de location</td><td>Liée au bail commercial 11 ans et 6 mois ferme renouvelable.</td></tr>
<tr><td>Bailleur</td><td>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.</td></tr>
<tr><td>Destination du logement</td><td>Habitation en général (y compris résidence hôtelière, para-hôtelière ou de tourisme) qui comporte des éléments mobiliers indispensables pour une occupation normale du locataire.</td></tr>
<tr><td>Montant des loyers</td><td>Libres, assujettis à la TVA au taux de 5,5 %. (ou 19,60 % pour les garages)</td></tr>
<tr><td>Ressources du locataire</td><td>Indifférent.</td></tr>
<tr><td>Location aux ascendants, descendants, associés...</td><td>Possible en sous-location par l'exploitant.</td></tr>
<tr><td>Règle des amortissements à comptabiliser</td><td>a- amortissement immobiliers linéaires sur la quote-part construction

exemple : Appartement (sauf terrain) : 100 000,00 euros HT
<table>
<tr><th>Postes</th><th>% Prix</th><th>Base</th><th>Durée</th><th>Taux</th><th>Montant annuel</th></tr>
<tr><td>Gros oeuvre</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>Façades Etanchéité</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>Installations générales et techniques</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>Agencements</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>total</td><td>100%</td><td>100 000,00 euros</td><td></td><td></td><td>3 950,00 euros</td></tr>
</table>
b- amortissements du mobilier sur 7 ans en linéaire.</td></tr>
<tr><td>Règle des amortissements à déduire</td><td>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 bénéfices.</td></tr>
<tr><td>Intérêts d'emprunt</td><td>Les intérêts d'emprunt sont déductibles sans limitation.</td></tr>
</table>

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):

    - D'une résidence avec services pour étudiants
    - 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.

Le Loueur de Meublé Professionnel

<table>
<tr><td>Conditions</td><td>3 conditions cumulatives appréciées au niveau du foyer fiscal :

① recettes annuelles supérieures à 23 000 € TTC (ajustement sur 12 mois pour tout local loué en meublé en cours d'année (1)
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
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).

(1) par la loi, la location est <u>réputée commencer</u> à la date d'acquisition de l'immeuble, ou à la date d'achèvement si elle est postérieure à l'acquisition</td></tr>
<tr><td>Période d'application</td><td>Dispositif permanent applicable à compter du 1/1/2009</td></tr>
<tr><td>TVA</td><td>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 parahôteliers 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.</td></tr>
<tr><td>La durée de location</td><td>Liée au bail commercial 11 ans et 6 mois ferme renouvelable.</td></tr>
<tr><td>Bailleur</td><td>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.</td></tr>
<tr><td>Destination du logement</td><td>Habitation en général (y compris résidence hôtelière, para-hôtelière ou de tourisme) qui comporte des éléments mobiliers indispensables pour une occupation normale du locataire.</td></tr>
<tr><td>Montant des loyers</td><td>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).</td></tr>
<tr><td>Ressources du locataire</td><td>Indifférent.</td></tr>
<tr><td>Location aux ascendants, descendants, associés…</td><td>Possible en sous location par l'exploitant.</td></tr>
<tr><td>Règle des amortissements à comptabiliser</td><td>1/ Amortissements linéaires de la construction (sauf quote-part terrain) sur la valeur de ses composants à compter de la mise en service.

Exemple : Appartement (sauf terrain) : 100 000,00 euros HT
<table>
<tr><th>Postes</th><th>% Prix</th><th>Base</th><th>Durée</th><th>Taux</th><th>Montant annuel</th></tr>
<tr><td>Gros oeuvre</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>Façades Etanchéité</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>Installations générales et techniques</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>Agencements</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>total</td><td>100%</td><td>100 000,00 euros</td><td></td><td></td><td>3 950,00 euros</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

Règle des amortissements à comptabiliser (suite)	**2/** Amortissements linéaires du mobilier sur 7 ans **3/** Frais d'établissement sur constitution de Société : Déduction immédiate ou amortissement de 2 à 5 ans en linéaire **4/** Frais d'acquisition (y compris les frais d'Agent Immobilier) : Déduction 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
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 bénéfices.
Intérêts d'emprunt	Les intérêts d'emprunt sont déductibles sans limitation.
Sort des déficits fiscaux	Les déficits non imputés provenant des charges engagées en vue d'une location meublée avant la livraison ou l'achèvement de l'immeuble peuvent être imputés par tiers sur le revenu global des 3 premières années de location LMP. 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.
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	Plus values professionnelles court terme et long terme. Exonération totale si : Exercice de l'activité LMP depuis plus de 5 ans et si la moyenne des recettes des deux années civiles précédentes est < 90 000 € HT (régime des activités de prestations de services). L'exonération est partielle et dégressive si les recettes de référence s'établissent entre 90.000 € HT et 126.000 € HT
ISF	Exonération des biens professionnels seulement si : Recettes meublés > 23 000 € et revenus meublés > 50 % des revenus professionnels du foyer fiscal (y compris meublés) Si emprunt à 100 % : -actif neutralisé par le prêt (passif) -pas d'impôt I.S.F.

MESURES TRANSITOIRES POUR LES LOCATIONS EN COURS AU 01/01/2009

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.

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 € x 5] - [25000 € x 2/5 x 2]
125000 € - 20000 € = 105.000 € } à comparer

2010 : 125000 € - [25000 € x 2/5 x 3] = 95.000 € } avec les

2011 : = 85.000 € } revenus

2012 : = 75.000 € } dits d'activité
……. ……..