



Récupération tva sur achat résidence via sarl

Par **immo44000**, le **11/03/2012** à **15:43**

Bonjour,

J'ai découvert un programme immobilier promettant la récupération intégrale de la TVA (19.6%) sur le montant total d'achat d'une résidence principale, sous condition d'un montage financier.

Ce montage repose sur la création d'une SARL familiale et patrimoniale et 2 conditions à remplir:

- certaines caractéristiques de la résidence (assuré par le promoteur)
- l'accord du FISC pour cette récupération de TVA au vu de la situation fiscale de l'acheteur

Avez-vous déjà entendu parler d'un tel mécanisme?

Quelles sont les comptes à rendre d'une SARL à l'administration fiscale (bilans, comptes de résultat)?

Le promoteur affirme également que, toujours via cette SARL (dont l'unique actionnaire est l'acheteur), il est possible de récupérer la TVA sur tout bien acheté pour la résidence.

Exemple: achat d'un meuble à Ikea, facture au nom de la SARL => récupération de 19.6% sur le prix du meuble.

Même question: ce mécanisme est-il possible?

Merci d'avance pour vos lumières.

Par **francis050350**, le **20/03/2012** à **15:08**

Bonjour ,
En qualité d'ancien inspecteur du fisc je vous affirme que c'est une ARNAQUE. Faites attention ce sont des voyous . Signalez leur mes coordonnées , j'aimerais bien les avoir en face de moi , ce sont des escrocs .

Par **immo44000**, le **21/03/2012 à 08:55**

Bonjour,
Merci pour votre réponse.
Je veux bien vous indiquer leur site, vous y trouverez peut être davantage d'information pour comprendre leur proposition, mais peut être pas sur ce forum.
Comment puis-je vous envoyer un message privé?

Par **fabien44**, le **09/07/2012 à 19:24**

ma foi je crois qu'il doit s'agir de mon programme immobilier étant donné qu'il doit être le seul en date à Nantes: cher Francis050350 nous ne sommes pas des escrocs, nous faisons tout valider par l'administration fiscale; je ne suis pas l'avocat fiscaliste en charge du programme mais voici ce que je peux préciser à ce sujet: il s'agit d'un achat en SARL patrimoniale familiale qui assure l'exploitation dudit bien, ce mécanisme permet effectivement d'obtenir le remboursement de la TVA sous certaines conditions que vous connaissez certainement mieux que moi. S'il s'agissait d'une arnaque nous n'irions pas faire valider ce mécanisme par l'administration. Votre jugement me paraît un peu hâtif, contactez moi et je me ferai obligation de vous renseigner sur ce dispositif, nous n'avons strictement rien à cacher.

sincères salutations,

Fabien44

Par **francis050350**, le **09/07/2012 à 21:45**

Bonjour Monsieur ,

Ma foi non vous ne pouvez rien prétendre .

Avez-vous fait un rescrit ? .

Cela m'étonnerait .

J'ai été 35 ans dans l'administration fiscale et notamment en fiscalité immobilière et vous ne me convaincrez pas de l'honnêteté de votre montage.

Des "petites combines" avec la "validation " du fisc (laquelle ?)ne restent que des moyens d'attirer le gogo .

Moi je m'en fous de tout cela , mais si une de vos "touches" s'inquiète , je me fais un devoir de lui dire "faites très gaffe".

Faites ce que vous voulez , mais n'essayez pas de me convaincre .

je vais avertir le site de vos agissements pour que cela soit l'objet de toutes les attentions, s .

Par **fabien44**, le **10/07/2012** à **00:03**

cher Francis050350 je ne comprends pas votre réponse; il se trouve en effet que j'ai un rescrit fiscal mais vous n'êtes pas obligé de me croire : nous en avons un pour l'immeuble et en demandons un pour chacun de nos clients. Je vous propose en toute honnêteté et transparence que nous en discutions mais vous vous fermez de manière incompréhensible comme si je vous agressais. Certains de vos collègues ont eu le professionnalisme et la courtoisie de nous renseigner et de valider ce dispositif (sous conditions, pas grâce à des combines), vous préférez balayer ma réponse d'un revers de main, soit mais votre expérience ne fait pas de vous quelqu'un d'infaillible. Enfin cher Monsieur, je ne fais pas de publicité ici, je n'ai même pas mentionné le nom de mon programme mais il me semble être légitime de me défendre face à des calomnies.

Encore une fois, nous n'avons rien à cacher, mon offre d'explication tient toujours, si je suis malhonnête il vous sera facile de lui tordre le cou

Sincères salutations,

Fabien44

Par **francis050350**, le **10/07/2012** à **08:06**

Réponse simple :

L'acquisition d'un immeuble à titre de résidence principale ou même locative (sauf à usage de commerce ou industriel) NE PEUT DONNER LIEU A RECUPERATION DE TVA.

Si le fisc a été "berné" c'est que la chose ne lui a pas été présentée régulièrement et il a toujours le droit de venir rectifier dans tel cas :

Quid qu'en est-il de la TVA collectée ? Depuis quand peut-on déduire sans collecter ?

[s]Je cesse tout discours avec vous sur ce sujet et j'ai averti la DGFIP comme j'ai de nombreux contacts à BERCY et je vais leur demander de se pencher sur le cas "NANTES" avec les mails que j'ai.[/s]Ce n'est que dans le cadre d'une VEFA avec revente dans le délai de 5 ans que la TVA est déductible avec bien entendu en contrepartie le paiement de la TVA sur le prix de vente . (articles 257 et suivants du CGI)

JE PERSISTE C'EST UN MONTAGE "ALLAMBIQUE"et attention au contrecoup .

SIMPLE CONSTAT : Si c'était possible toutes les opérations suivraient ce chemin et l'Etat ne ferait que restituer de la TVA sans en collecter : Vous croyez-vous si malin ? .

Par **fabien44**, le **10/07/2012** à **10:36**

cher Francis050350,

si vous voulez avertir la dgfip, c'est votre droit (mis à part l'utilisation de mon adresse email qui constitue une violation de la loi informatique et liberté mais peu importe)
plus sérieusement, y a-t-il une adresse email où je peux vous envoyer un pdf de l'instruction administrative afin de vous prouver que nous ne sommes pas des voyous? notre avocat fiscaliste m'autorise à vous la transmettre, vous verrez que nous agissons en toute transparence, vous y trouverez d'ailleurs les coordonnées de la personne en charge de l'instruction si vous souhaitiez la contacter. Comme je vous l'indiquais nous n'avons rien à cacher, bien au contraire.

Sincères salutations,

Fabien44

Par **francis050350**, le **10/07/2012 à 12:28**

TARATATA , les logements à usage d'habitation n'ouvrent pas droit à déduction de la TVA .
La TVA peut être à taux réduit dans certain cas (5,5 ou 7) c'est la seule possibilité .
Bien qu'"avocat moi même je ne tolère pas ni ne défend les atteintes à la loi . C'est contraire à la déontologie (votre avocat a tout intérêt à veiller àà cela)
Je ne comprends pas pourquoi vous ne citez pas la fameuse instruction ?Cher petit malin.

Par **fabien44**, le **10/07/2012 à 17:16**

restons courtois si vous le voulez bien...
vous pouvez ne pas être d'accord mais vous ne pouvez pas nous insulter de la sorte

voici une petite explication:

le montage permet de financer pour partie l'acquisition grâce à une économie d'impôt, et/ou de charges sociales. Le montage est justifié économiquement. Il n'a pas pour objectif unique de se soustraire au paiement de l'impôt. Il serait donc difficile pour l'administration d'invoquer l'abus de droit.

Procédures :

1. Nous avons demandé à l'administration fiscale une instruction administrative validant le respect des conditions de conformité aux articles du CGI cités pour cette résidence
2. Nous renouvelons de validation cette demande pour le client avant le passage à l'acte
3. L'acte notarié est rédigé en tenant compte de ces spécificités et des recommandations du Centre de Recherches, d'Information et de Documentation Notariales
4. Tous les remboursements de TVA ont fait l'objet à notre demande d'un contrôle physique

des pièces favorable par le centre des impôts concerné

5. L'objectif de ces deux instructions administratives et de constituer la base du rescrit fiscal général demandé à la livraison de l'immeuble*

*La procédure du rescrit fiscal général vous permet de demander à l'administration fiscale de vous expliquer comment votre situation doit être traitée au regard des impôts.

*La réponse de l'administration, appelée rescrit fiscal, vous donne des garanties juridiques, sous certaines conditions.

voici une réponse concernant l'immeuble

[quote]De : sie.nantes-sud-est@dgfip.finances.gouv.fr [mailto:sie.nantes-sud-est@dgfip.finances.gouv.fr]

Envoyé : lundi 6 juin 2011 10:36

À : maiconseils.fr

Objet : Réf. : demande informations

Importance : Haute

Nature de la demande : Fiscalité des entreprises

Objet de la demande : Demande d'information juridique

Référence : JLBA-8HELRW

Traité par : XXX, 02XXXXXXXX, Inspecteur, EQUIPE X

Bonjour Madame / Monsieur

Vous sollicitez l'avis du service sur le régime des loueurs en meublés professionnels qui pourrait être appliqué dans le cadre d'une opération d'acquisitions de plusieurs appartements sur la commune de NANTES.

Votre client exercerait l'activité de loueur en meublé professionnel au travers de la constitution d'une SARL de famille ; à ce titre, il assurera lui-même l'exploitation, la gestion et le risque économique de l'activité.

Au cas particulier, l'exercice de toute activité d'hébergement hôtelier et para-hôtelier et la fourniture de tous services et prestations en relation avec cette activité (accueil personnalisé, petit déjeuner, fourniture de linge de maison, le nettoyage régulier des locaux, l'information culturelle et touristique...

Le service attire votre attention sur la demande qui ne porte que sur la base d'un projet ; dans ces conditions, la réponse du service ne pourra s'opposer aux constatations ultérieures au stade du fonctionnement de l'activité ; il est par conséquent hors de question qu'il s'engage au nom de l'administration sur le principe de l'imputation d'un éventuel déficit d'exploitation ou sur celui de la déduction de la TVA.

Pour autant si la société se comporte conformément aux dispositions fixées par la loi quiconque ne peut lui en faire grief.

Sur l'inscription au registre du commerce et des sociétés, l'instruction du 30 juillet 2009 (BOI 4 F-3-09) précise que pour que la location meublée soit exercée à titre professionnel, il est nécessaire que l'un au moins des membres du foyer fiscal soit inscrit en qualité de loueur en meublé professionnel au RCS. Dans ces conditions la société SARL ayant une personnalité morale propre et étant considérée par ailleurs comme seule exploitante ne pourra pas faire

l'économie de cette inscription.

S'agissant des services fournis, l'instruction du 30 juillet 2009 précise : sont considérées comme des prestations de nature hôtelière ou para hôtelière, non soumises au régime fiscal de la location meublée, les conventions d'hébergement qui, en raison des services fournis ou proposés, dépassent la simple jouissance du bien. Ainsi, l'exploitant qui fournit ou propose, en sus de l'hébergement, au moins trois des prestations mentionnées au b du 4° de l'article 261 D, à savoir le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison ou la réception, même non personnalisée, de la clientèle, dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle, relève du régime de la para-hôtellerie, non du régime fiscal de la location meublée. En revanche lorsque ces services sont fournis ou proposés de manière accessoire et dans des conditions non similaires aux établissements d'hébergement à caractère hôtelier, l'activité relève du régime fiscal de la location meublée. Tel est le cas par exemple si le nettoyage des locaux est effectué uniquement à l'occasion du changement de locataire, si la réception se limite à la simple remise des clés ou si la fourniture de linge n'est pas régulière. Lorsque ces prestations sont proposées par le locataire exploitant et non par le bailleur, l'activité de ce dernier relève du régime fiscal de la location meublée lorsque le contrat le liant à l'exploitant est un contrat de louage de choses et qu'il n'est pas associé aux résultats de son locataire exploitant.

Dès lors que l'activité serait exercée conformément à l'esprit de l'instruction administrative du 30 juillet 2009 c'est-à-dire différente de la simple location meublée car dotée de 3 services annexes permettant sans ambiguïté de la considérer comme plus proche d'un établissement d'hébergement à caractère hôtelier les conditions pourront être considérées comme remplies pour bénéficier du statut de loueur en meublé professionnel.

Souhaitant avoir au moins partiellement satisfait à votre demande,

Je me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

[/quote]

voici une réponse concernant la résidence principale

[quote]Question:

Votre demande :

Bonjour Monsieur

Merci de votre précédente réponse mais pourriez-vous m'aider à expliciter le pont suivant

mon client est-il autorisé à louer à la SARL d'exploitations commerciales, un appartement aux conditions du marché régis par un bail commercial pour y loger sans remettre en cause les deux questions précédentes ? (locations effectuées Conformément aux dispositions de l'article (C.G.I., art. 260 et 261-D-4°) je parle bien d'une location et non pas d'une mise à disposition consentis comme un avantage en nature

Réponse:

De : sie.nantes-sud-est@dgfip.finances.gouv.fr [mailto:sie.nantes-sud-est@dgfip.finances.gouv.fr]

Envoyé : vendredi 17 juin 2011 16:58

À : maiconseils.fr

Objet : Réf. : RE: Réf. : demande informations Importance : Haute

Nature de la demande : Fiscalité des entreprises Objet de la demande : Demande d'information juridique Référence : IBOS-8HTLBD Traité par : XXX, 02XXXXXXXXX, Inspecteur, EQUIPE X

Bonjour Madame / Monsieur

Votre client peut effectivement bénéficier d'un bail de location à la condition de respecter les lois du marché en matière de prix pratiqué pour les services offerts par la structure d'exploitation, autrement dit, en se considérant comme un client et non pas en qualité de dirigeant, de façon à respecter l'individualité de la société d'exploitation.

Souhaitant avoir répondu à votre interrogation et, cordialement,

[/quote]

ce n'est qu'une partie des instructions et des questions posées à l'administration pour les demandes de rescrits; je ne vous indique pas la totalité de la procédure, ce message sera déjà trop long mais je vous transmettrai volontiers un scan de courriers également reçus si vous le souhaitez avec les coordonnées des inspecteurs chargés de l'instruction

Sincères salutations,

Fabien44

Par **francis050350**, le **11/07/2012** à **01:48**

Nous sommes donc d'accord et vous déparlez ; vous précisez maintenant qu'il s'agit de location meublée à usage professionnel avec TVA déductible sur l'achat, MAIS attention TVA collectée sur les loyers ET à condition de respecter la qualification de loueur en meublé professionnel : et surtout pas à l'investisseur propriétaire des parts d'une Sarl. LA C'EST LE PLONGEON ASSURE

Il ne s'agit donc pas de récupérer de la TVA sur la résidence principale.

En disant cela vous annoncez directement que vous procédez en fait à un abus de droit.

Certes cette procédure est lourde et l'administration se plante 9 fois sur 10, mais c'est le risque que vous faites courir à vos clients qui pourront se retourner contre vous pour mauvais conseil en cas de problème.

La récupération de la TVA sur la résidence principale n'est pas autorisée et faire le montage que vous faites en l'annonçant en plus vous dirige droit au casse-pipe !

ATTENTION EN CAS DE REVENTE DANS LES 20 ANS REGULARISATION PAR 1/20ème de la TVA déduite.

Les réponses que vous avez donné ne SONT PAS DES RESCRITS. Il s'agit de réponses à informations PAR le service de base . Vérifiez donc comment faire un rescrit (voir internet) C'est le Directeur départemental qui répond et non pas un simple inspecteur et encore faut-il que vous précisiez dans votre demande qu'il s'agit d'un RESCRIT , ce qui n'est pas le cas.

ATTENTION AUSSI AU MONTANT DES LOYERS qui ne doivent pas être modestes eu égard à l'investissement . Vous n'êtes pas à l'abri d'une procédure d'abus de droit ni d'une vérification fiscale quand je lis les réponses du service de base .

A mon avis vous êtes déjà programmé et ils attendent que les cerises soient mûres . Je connais bien cette administration et c'est ce que je traduis de la réponse !!!

Si j'étais un client démarché par vous je ne vous suivrais en aucune manière .

Monsieur A constitue une SARL et achète un immeuble et récupère la TVA et se loue le bien MEUBLE à lui même sans payer la TVA sur les loyers et des 4 services hôteliers ? C'est bien votre montage ? Dans ce cas vous êtes prévenus , la chute sera terrible !

Quid de la revente avant 20 ans et de la régularisation de TVA sur acquisition , l'avez-vous signalé à vos clients ?

Par **francis050350**, le **11/07/2012 à 09:36**

MESSAGE D'ALERTE POSTÉ SUR LE SITE .

Bonjour,

j'aimerais signaler un abus sur le forum, voici le sujet en question : [cliquez ici](#)

[s]Explications éventuelles[/s] :

Je suis avocat et à la lecture des échanges concernant cette question je m'aperçois que des gens de bonne foi sont piégés par une entreprise qui leur fait monter des sarl pour l'achat de la résidence principale avec récupération de la TVA et location meublée future sans leur indiquer les conséquences réelles . régularisation par 1/20ème , TVA scollectée sur loyers , et surtout avoir une comptabilité commerciale pour la SARL ; Conséquences la TVA récupérée doit rester dans la compta et le client final ne doit pas la percevoir ; A défaut , cela entraine une distribution ou un compte courant débiteur taxable à l'impôt sur le revenu outre l'abus de droit manifeste , car la récupération de TVA ne doit pas être l'unique objet de l'opération , alors qu'elle est présentée comme tel aux clients potentiels.

Ceux-ci se trompent donc lourdement car ils ne peuvent en aucun cas appréhender personnellement la TVA qui doit rester dans la SARL ! donc pas de récupération de fait !

Merci

Par **fabien44**, le **11/07/2012 à 10:03**

Monsieur,

vous ne disposez pas de tous les éléments, j'ai maintes fois proposé de vous les envoyer directement par email mais vous persistez à ne pas me répondre et vous préférez m'accuser de tromper mes clients (!!!), de ne pas avoir des rescrits (alors que vous savez pertinemment que le rescrit ne peut être délivré qu'à la livraison de l'immeuble) et je ne sais de quels autres maux... maintenant vous publiez un message d'alerte quand à un abus sur le forum: je ne fais pas ici de publicité, je ne vends rien! j'ai quand même le droit de me défendre! votre qualité de modérateur de ce forum ne vous place pas au dessus de tous les intervenants de ce dossier, ni au niveau des compétences, ni au niveau moral

par ailleurs, mes clients n'appréhendent pas la TVA personnellement, vous ne connaissez ni les modalités d'acquisition, ni le type de financement que les banques proposent en général

mais vous en tirez des conclusions que je juge hâtives: relais de TVA à la SARL qui est le seul et unique acquéreur.

Je vous ai proposé de vous envoyer les coordonnées des personnes en charge de l'instruction du dossier mais elles ne vous intéressent apparemment pas, vous avez vraisemblablement un problème avec moi ou avec ma profession, je laisse donc le soin à mon avocat de vous répondre prochainement...

Par **francis050350**, le **11/07/2012** à **11:02**

Bonjour Monsieur ,

L'affaire est déjà entendue.

J'ai répondu à la question d'origine suivante

QUESTION POSEE A L'ORIGINE

J'ai découvert un programme immobilier promettant la récupération intégrale de la TVA (19.6%) sur le montant total d'achat d'une résidence principale, sous condition d'un montage financier.

Ce montage repose sur la création d'une SARL familiale et patrimoniale et 2 conditions à remplir:

- certaines caractéristiques de la résidence (assuré par le promoteur)
- l'accord du FISC pour cette récupération de TVA au vu de la situation fiscale de l'acheteur

Vous n'avez donc NI RESCRIT contrairement à ce que vous disiez NI ACCORD de la DGFIP. J'ai pu constater à la lecture des réponses qu'ils n'ont par ailleurs pris aucun engagement;

En qualité d'avocat et si j'avais à défendre un de vos clients après la taxation fiscale inévitable , je vous mettrais en cause au titre de la responsabilité de mauvais conseil .

Vous dites sans arrêt des choses et vous contredisez ...rescrit ou pas rescrit ...accord du fisc antérieur à l'opération ou pas etc...

Cela suffit

le problème est que les victimes seront vos clients hélas, et c'est pourquoi je suis très sévère avec vous. C'EST UNE FAUTE de ne pas les éclairer ;vous ne répondez pas par ex sur la régularisation de TVA en cas de revente dans les 20 ans . Cela les intéresseraient sûrement. L'administration fiscale de Nantes a été avertie du sujet et désormais c'est à elle de gérer la situation.

Piour vos notaires , je ne suis pas impressionné je les ai "corrigé" pendant au moins 12 ans car ils ne sont pas exempts d'erreur .

Pour moi , c'est le dernier message et j'ai procédé à toutes les alertes utiles .

Par **fabien44**, le **11/07/2012** à **11:24**

mais c'est très bien cher Monsieur, ce que vous avez signalé à la DGFIP est totalement transparent chez nous donc ça ne me pose pas de problème, nous avons déjà eu des contrôles physiques puisque nous les demandons nous-même pour chaque client. vous n'avez toujours pas répondu à ma proposition de vous transmettre les documents, comprenez bien que je ne peux pas afficher toutes les informations ici ça serait trop long et je ne souhaite

pas expliquer la méthode à un quelconque CGP qui lirait ceci, cela peut se comprendre non? avoir votre opinion sur tout le dossier pourrait être intéressant mais vous continuez à éviter mon offre en prédéterminant que je suis un escroc! je ne le suis pas, nos clients sont tous avertis des conditions (j'ai précisé qu'il y avait des conditions dès mon 1er message), mon avocat fiscaliste a travaillé dessus, les services juridiques bancaires se sont penchés dessus, le cridon s'est penché dessus, j'ai fait réaliser des audits comptables, les services des impôts se sont penchés dessus... comment puis je alors prouver que je ne suis pas coupable des fautes que vous me reprochez?! que vous mettiez les gens en garde en leur expliquant qu'il y a un risque, libre à vous, si vous saviez cher Monsieur, j'y suis confronté 10 fois par jour; mais s'il vous plaît, ne me traitez ni de voyou, ni d'escroc puisque vous ne me laissez aucune chance de me défendre

Par **francis050350**, le **11/07/2012 à 11:31**

FIN des Rapport . J'ai bien décrypté votre "montage" et la DGFIP m'a confirmé vous avoir à l'oeil . Vous n'avez aucun accord qui lui interdit de revenir dans le déali de prescription et les remboursements de crédits de TVA sont de façon coutumière remis en cause . tant pis pour vos clients .
J'ai dit FIN .

Par **fabien44**, le **11/07/2012 à 12:37**

mais mon dieu, vous êtes décidément bien borné: êtes vous si peu certain de votre cas que vous refusez de voir toutes les pièces? c'est totalement incompréhensible...

Pourtant vous êtes très affirmatif depuis le début de post, ce sur quoi d'autres intervenants ont travaillé pendant des mois vous l'avez compris, analysé et jugé en 2 jours sur des informations partielles, j'aurais dû faire appel à vos lumières, cela m'aurait économisé bien des heures de travail.

Bien sûr que la dgfip "nous a à l'œil", ils doivent s'assurer que nous livrons bien un immeuble et pas des cacahouètes et également que nous avons bien les services inhérents mis en place, ce sont les conditions de l'instruction pour obtenir un rescrit et vous le savez parfaitement

Par ailleurs, vous savez pertinemment que contrôle ne signifie pas escroquerie et pourtant vous ne vous privez pas de nous juger, c'est tout à fait malhonnête intellectuellement donc pour clore cette discussion puisque c'est ce que vous souhaitez, sachez que j'ai signalé de mon côté votre comportement auprès d'un administrateur du forum car il est totalement inacceptable de la part du conseiller que vous revendiquez être

Par **francis050350**, le **11/07/2012 à 12:45**

Ce site ne permet en aucun cas un contact DIRECT entre intervenants . Je n'ai pas à vous

donner mes références , ce serait de la pub.

Cela prouve que je connais parfaitement la question et en plus je suis un ancien inspecteur de fiscalité immobilière spécialisé dans ce domaine , c'est pourquoi l'analyse de ce "montage" est aisée et RAPIDE pour moi.

tant pis si elle ne l'a pas été pour vous !

TEXTES concernant les LMP .

Depuis 2009, le statut de loueur en meublé professionnel a été profondément modifié. Il fait l'objet de nombreuses restrictions, notamment sur la façon d'apprécier l'aspect réellement professionnel de l'activité. En conséquence, le nombre de loueurs professionnels devrait diminuer au cours des années à venir. Des mesures transitoires pour passer du statut de loueur en meublé professionnel (LMP) à celui de loueur en meublé non-professionnel (LMNP) ont été mises en place. Dorénavant, pour être loueur en meublé, l'investisseur souhaitant bénéficier de ce statut doit remplir trois conditions cumulatives : - un membre du foyer fiscal au moins est inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel ; - les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 23 000 E ; - ces recettes dépassent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires, des bénéfices industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, des bénéfices agricoles, des bénéfices non commerciaux et des revenus des gérants et associés. Ces nouvelles dispositions s'appliquent à compter du 1er janvier 2009. Auparavant, le loueur en meublé professionnel était considéré comme tel s'il retirait de cette activité au minimum 23 000 E de ressources annuelles ou si les revenus de cette activité représentaient plus de 50 % de son revenu global. Maintenant, il a l'obligation de cumuler ces deux conditions. Mesure transitoire Ces nouvelles dispositions s'appliquent depuis le 1er janvier 2009 à tous les loueurs en meublé professionnels existants et à tous les baux en cours. Pour éviter que d'anciens LMP perdent brutalement leur statut, il est prévu un mécanisme permettant une transition étalée dans le temps pour les amener du statut de LMP à celui de LMNP. Le montant des recettes des baux en cours avant le 1er janvier 2009 est multiplié par cinq avant d'être comparé aux autres recettes du foyer fiscal. Sont concernés les immeubles acquis ou achevés avant le 31 décembre 2008, ainsi que ceux acquis en l'état futur d'achèvement, en l'état futur de rénovation ou à terme avant cette date. Sont également concernés les immeubles réservés avant le 1er janvier 2009 dans le cadre d'une acquisition en l'état futur d'achèvement ou d'une acquisition à terme. Cette majoration de recettes s'effectue de manière dégressive dans le temps : elle est diminuée de deux cinquièmes du montant des recettes par année écoulée depuis le début de la location, dans la limite de dix années à compter du début de celle-ci. Ce délai de dix ans conduit à faire bénéficier de la mesure transitoire l'ensemble des locations ayant commencé depuis 2000. Avantage fiscal L'un des avantages fiscaux les plus attractifs du statut de LMP est la faculté d'imputer les déficits d'exploitation sur le revenu global, à condition d'opter pour le régime du réel ou du réel simplifié. Les charges déductibles susceptibles de créer un déficit imputable sont l'ensemble des charges locatives de tout propriétaire, y compris les charges de propriété et de copropriété. S'y ajoutent les charges financières liées à l'acquisition, c'est-à-dire les intérêts d'emprunt et les primes d'assurance liés au crédit, et les éventuels frais d'étude et de recherche. Il en va de même pour les charges découlant du statut de LMP, telles que les cotisations vieillesse et d'allocations familiales. Report des déficits Si les autres charges n'absorbent pas la totalité des loyers perçus, l'amortissement de l'immeuble peut être pris en compte, mais uniquement dans la limite du résultat de la location. L'administration admet également que la fraction d'amortissement exclue au titre d'un exercice peut être déduite ultérieurement, en complément de l'annuité normale ou après la durée normale d'utilisation.

Régime des plus-values Dans le cadre du statut de LMP, l'exonération d'imposition des plus-values lors de la revente du logement est acquise dès lors que les recettes brutes locatives n'excèdent pas le seuil de 90 000 E HT, et cela après au minimum cinq années d'exploitation. Si les recettes sont situées entre 90 000 E HT et 126 000 E HT, l'exonération est partielle. Il est admis que le délai de cinq ans ne soit pas le délai de détention du bien, mais celui de l'activité de loueur. Un bien acquis peu avant sa revente est donc susceptible d'être exonéré de plus-value si l'activité de loueur a duré plus de cinq ans.

Impôt sur la fortune L'exonération à titre de biens professionnels est restreinte. En effet, elle est réservée aux loueurs professionnels qui remplissent simultanément deux conditions : retirer de leur activité de location meublée plus de 23 000 E de recettes annuelles et plus de 50 % de leur revenu à la fois. Ces deux conditions ont été retranscrites à l'article 885 R du Code général des impôts.

Textes de référence

Code général des impôts : articles 151 septies, 39 C et 31 de l'annexe II. Réponse ministérielle, JOAN du 21 mai 1990 : précisions sur les possibilités d'exonération des droits de mutation. Réponse ministérielle, JOAN du 3 août 1992 : précisions relatives au nombre de logements nécessaire au statut du LMP. Instruction du 1er août 1996 (BOI 4-A-7-96) : exclusion du statut de LMP des logements qui dépassent la simple jouissance d'un bien. Loi de finances pour 1999 (loi n° 98-1266 du 30 décembre 1998) : restriction des possibilités d'exonération à l'ISF pour les LMP. Loi de cohésion sociale (loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 - JO 2005) : encadrement de la location meublée professionnelle, notamment s'il s'agit d'un logement destiné à l'habitation principale du locataire. Loi de finances rectificative pour 2008 (loi n° 2008-1425 du 27 décembre 2008, article 90) : modification des conditions d'accès et d'exercice du loueur en meublé professionnel. MAJ le 25/01/2012

Attention / dans le cadre des projets de plafonnement des niches fiscales , les avantages seront revus à la baisse .

Par **fabien44**, le **11/07/2012** à **13:27**

d'accord je comprends mieux votre réticence, toutefois vous pouvez certainement me communiquer une adresse email que vous créeriez pour l'occasion comme ça les règles du forum seraient respectées? de nouveau je suis prêt à tout vous communiquer pour faire la lumière là dessus.

Je connais également ce texte, c'est même une des raisons qui nous a poussé à demander une instruction pour chacun de nos clients (nous informons nos clients systématiquement et exhaustivement). D'ailleurs je ne dis pas autre chose que vous, je n'ai jamais revendiqué avoir inventé quoi que se soit, il s'agit bien d'une location meublée avec des services intrinsèques à l'immeuble, certes vous répondez au 1er post mais il est incomplet dans la description du montage.

Concernant la résidence principale, rien n'empêche la SARL de louer le bien à un de ses associés à conditions que le loyer respecte les conditions de prix, il faut de toute façon bien "alimenter" la SARL qui achète le bien.

Je n'ai aucun problème avec le signalement que vous avez pu faire aux services des impôts, l'obtention du rescrit en dépend de toute façon, le fisc doit bien contrôler que nous n'avons pas menti dans nos demandes d'instruction, c'est pour cela qu'au risque de me répéter, je trouve que nous traiter de voyous et d'escrocs va trop loin

Par **mc2y35**, le **11/07/2012** à **15:37**

Bonjour

Je me permet d'intervenir dans ce topic - un peu confus et trop passionné selon moi - en ma qualité de comptable. il me semble que vous parlez de la même chose :

L'achat d'un bien immobilier dans une résidence meublée avec services donne lieu à un crédit de tva dont le contribuable peut demander le remboursement le contribuable, personne physique ou SARL a L'IR, sera qualifié de loueur meublé professionnel ou non en fonction :

1. Du poids que représentent les loyers par rapport à ses autres revenus
2. Du montant des loyers perçus

Les conditions énoncées ci-dessus sont incontestables car fixées par l'administration

ATTENTION le promoteur doit être irréprochable et valider le statut fiscal LMP OU LMNP de son client, il doit faire réaliser une étude fiscale complète et PERSONNALISEE (par des gens dont c'est le métier bien évidemment) mentionnant toutes les caractéristiques et conséquences spécifiques à cette forme de location (faites aussi attention aux baux). J'insiste bien sur toutes les caractéristiques et conséquences fiscales mais aussi comptables; malheureusement beaucoup de promoteurs ne réalisent pas l'importance de cette étude

J'ajoute qu'un certain nombre de services attachés à l'immeuble doivent être OBLIGATOIREMENT présent le jour de la livraison de cet immeuble, la liste des services est fournie par l'administration fiscale et leur présence doit être vérifiée au plus tard le jour de la livraison de l'immeuble par l'administration fiscale (au promoteur de le faire vérifier ; est-ce prévu dans ce cas présent?)

Dès lors, si tous les éléments cités ci-dessus sont présents et les conditions de l'instruction sont remplies, l'administration peut procéder au contrôle du contribuable sans pour autant entraîner de remise en cause fiscale. En somme comme dans tous les domaines si les règles sont clairement établies, il suffit de les respecter pour ne pas avoir de soucis

Par **mc2y35**, le **11/07/2012** à **15:41**

Bonjour

Je me permet d'intervenir dans ce topic - un peu confus et trop passionné selon moi - en ma qualité de comptable. il me semble que vous parlez de la même chose :

L'achat d'un bien immobilier dans une résidence meublée avec services donne lieu à un crédit de tva dont le contribuable peut demander le remboursement le contribuable, personne physique ou SARL a L'IR, sera qualifié de loueur meublé professionnel ou non en fonction :

1. Du poids que représentent les loyers par rapport à ses autres revenus
2. Du montant des loyers perçus

Les conditions énoncées ci-dessus sont incontestables car fixées par l'administration

ATTENTION le promoteur doit être irréprochable et valider le statut fiscal LMP OU LMNP de son client, il doit faire réaliser une étude fiscale complète et PERSONNALISEE (par des gens dont c'est le métier bien évidemment) mentionnant toutes les caractéristiques et conséquences spécifiques à cette forme de location (faites aussi attention aux baux). J'insiste bien sur toutes

les caractéristiques et conséquences fiscales mais aussi comptables; malheureusement beaucoup de promoteurs ne réalisent pas l'importance de cette étude
J'ajoute qu'un certain nombre de services attachés à l'immeuble doivent être OBLIGATOIREMENT présent le jour de la livraison de cet immeuble, la liste des services est fournie par l'administration fiscale et leur présence doit être vérifiée au plus tard le jour de la livraison de l'immeuble par l'administration fiscale (au promoteur de le faire vérifier ; est-ce prévu dans ce cas présent?)

Dès lors, si tous les éléments cités ci-dessus sont présents et les conditions de l'instruction sont remplies, l'administration peut procéder au contrôle du contribuable sans pour autant entraîner de remise en cause fiscale. En somme comme dans tous les domaines si les règles sont clairement établies, il suffit de les respecter pour ne pas avoir de soucis

Par **francis050350**, le **11/07/2012 à 16:48**

Bonjour ,

Un grand merci pour le dernier intervenant .

mais à l'origine le problème est la présentation aux clients de récupérer la TVA sur l'acquisition de la résidence principale sans leur parler (voir la question) la TVA à collecter sur 23000 € minimum par an soit si on lie la question de la régularisation par 1/20ème de la TVA déductible , pas de vente avant 20 ans et TVA collectée sur 560 000 €. Par rapport au prix d'acquisition est-ce si intéressant ?.

La clarté qui manque dans cette affaire , c'est l'information du client sur les conséquences. D'autant plus que les lois fiscales futures vont sérieusement obérer l'intérêt au plan de la "niche fiscale".

Dans la technique est exacte et n'est pas discutée par contre bien veiller à ne pas utiliser les textes pour un montage purement commercial destiné à obtenir le consentement insuffisamment éclairé des clients .

C'est le cas d'espèce .

Par **fabien44**, le **11/07/2012 à 16:51**

Bonjour

c'est vrai que je n'ai pas très bien expliqué la démarche mais je ne peux pas faire beaucoup mieux sur un forum, le volume d'infos est beaucoup trop important à communiquer dans un message. Je vous assure que notre démarche est personnalisée puisque nous faisons faire une étude et une demande d'instruction pour chacun de nos clients.

bien entendu le constat de la livraison et des services est prévu, nous en proposons d'ailleurs plus que les 3 imposés par le CGI; pour nous c'est même l'objectif de faire contrôler ces services puisqu'ils font partie des conditions émises par l'administration

Par contre vous me surprenez: êtes-vous certain du jour même de la livraison au plus tard pour ce contrôle? il me semble que cela dépend quand même des disponibilités des services compétents; nous pouvons toujours les faire constater avant la livraison effective (réception

de travaux) or on nous a indiqué que des services pouvaient être proposés directement par les SARL exploitantes et selon mes informations leur activité effective ne peut débuter qu'à la prise de possession physique du bien.

Sincères salutations,

fabien44

Par **fabien44**, le **11/07/2012 à 16:55**

pardon Francis, c'est vrai que je n'ai pas expliqué comme il convenait mais c'est pour cela que je vous proposais de tout vous envoyer vous comprenez, je ne pensais pas que c'était interdit par le règlement du forum
mea culpa

sincères salutations,

fabien44

Par **francis050350**, le **11/07/2012 à 18:34**

J'observe que la question interesse . Nous avons été visité plus de 500 fois !

DONC;

Tout ce déballage technique n'a aucun intérêt :
La question initiale était la chose vue par un client. Celui-ci ne retient que la TVA récupérable. Quand les concepteurs de tels programmes prendront-ils la mesure des véritables questions relatives aux intérêts de leurs clients MORDIOU !

Dans ces "montages" le cout est toujours plus important que les avantages (les cadeaux du fisc sont toujours empoisonnés, on donne d'une main on reprend de l'autre)

- 1 La TVA collectée sur recettes sera toujours plus importante que la TVA déductible, donc quel intérêt d'avoir de la TVA déductible ?
- 2 - le cout de gestion d'une SARL implique, tenue d'une compta commerciale (bilan et compte de résultat), AG etc. Le dépôt de déclarations de TVA et IS ou BIC avec amende de 150 € à la clef par documentomis si retard (environ 2500 € de risque annuel)
- 3- La distinction entre comptes privés et comptes sociaux de la SARL interdisant l'appréhension par le porteur de part du crédit remboursé (quid de l'intérêt de la TVA récupérable au travers d'une SARL, tout cela se paie à minima 1500 € par an.
- 4- Les clients ont-ils vraiment l'intention de ne pas revendre le bien pendant 20 ans ! Quid de la régularisation par 20ème.
- 5 - Le plafonnement des niches fiscales envisagé à très court terme !

EXPLIQUEZ AUX CLIENTS TOUT CELA POUR QU'ILS PRENNENT DES ENGAGEMENTS

EN CONNAISSANCE DE CAUSE ET NE PUISSENT ENGAGER APRES VOTRE RESPONSABILITE EN TANT QUE DEFAUT DE CONSEIL !

C'est pour cela que j'emploie le terme excroquerie car vu du client qui sera le seul en face du fisc après , c'est vous qui êtes en cause pour ne pas l'avoir informé !

Par **stÃ©phanie**, le **29/08/2012** à **10:40**

Bonjour,

Moi, je suis intéressée par ce type de fonctionnement car je vais acheter une résidence principale avec mon mari mais pour y exercer une activité de chambres d'hotes - pourriez-vous m'éclairer sur ce sujet - merci d'avance

Par **francis050350**, le **29/08/2012** à **11:28**

Bonjour ,

S'il s'agit d'une activité commerciale bien entendu la TVA sur immobilisation est déductible. Par contre pour la partie à usage d'habitation principale , je suis formel , c'est exclu quel que soit l'"montage aléatoire proposé" . Vous voulez être vérifié par les impôts ? Ne m'écoutez pas. Les frais d'un contrôle outre le souci , ne valent pas le coup même en cas de résultat nul pour différents motifs ; sauf encore une fois si la TVA pour la partie habitation principale n'est pas déduite . Ce que je ne comprends pas c'est pourquoi vous voulez passer par des intermédiaires qui prennent une très forte commission en majorant le prix de l'économie d'impôt alléguée et que vous ne faites pas l'investissement en direct ? Economie environ 30 % du prix.

Par **Adonis**, le **07/09/2012** à **01:25**

Messieurs,

Je vais me permettre d'imprimer ce topic particulièrement remarquable sur un site tel qu'Experatoo, pour le remiser dans mes archives personnelles.

Je serai intéressé à ce que Fabien44 m'adresse en mp les références du projet immobilier ou un site (non je ne travaille pas à la DGFip !).

Bien à vous

Adonis.

Par **fabien44**, le **23/09/2012** à **13:11**

Bonjour Adonis,

aucun problème, nous pouvons communiquer par mp si vous le souhaitez, je vous transmettrai les pièces et références du projet. faites moi savoir à quelle adresse je peux vous joindre.

Sincères salutations,

Fabien44