

# INVESTIR EN RÉSIDENCES DE TOURISME

EN FRANCE



M E G È V E

**BOAN**  
IMMOBILIER

# LA RÉSIDENCE DE TOURISME

La résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. - Article D321-1 du CGI

## C'EST :

Un produit hybride : exploitation/ rendement  
On y loue des logements meublés à des touristes, pour des séjours courts.

La résidence est gérée par un exploitant unique, via un bail commercial.

## CE N'EST PAS :

- ✗ Un logement d'habitation.
- ✗ Une résidence principale.
- ✗ Un investissement locatif classique.
- ✗ De la location meublée "libre" type Airbnb.



## MARCHÉ FRANÇAIS

**70 Millions** de nuitées totales  
**1 905** résidences de tourisme  
**139 000** hébergements  
**60 %** taux d'occupation moyen

INSEE 2024



## AVANTAGES

Récupération de la **TVA**  
**Fiscalité** intéressante (dont LMNP)  
**Revenus récurrents** et **sécurisés**



## SERVICES

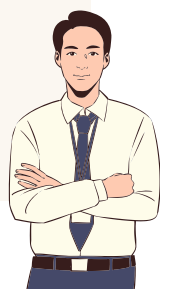
**Réception** de la clientèle  
Fourniture du **linge de maison**  
**Nettoyage** des locaux  
**Petit Déjeuner**



## ENGAGEMENTS

DE L'ACQUÉREUR

- Être **assujetti à la TVA** (art. 256 du CGI)
- Exercer **une activité soumise à TVA** (résidence de tourisme)
- Exploiter le bien via un **exploitant professionnel**





# SCHÉMATISATION DES FLUX



**LES COPROPRIÉTAIRES**

DÉTIENNENT



**LA RÉSIDENCE DE  
TOURISME**

Signent un  
bail  
commercial



Verse un  
loyer



**LE GESTIONNAIRE**

Exploite commercialement



Loue sur des  
courtes  
durées



Versent un  
loyer



**LES TOURISTES DE  
PASSAGE**



# UN INVESTISSEMENT AVANTAGEUX

## 1. INVESTISSEMENT ALLÉGÉ

### GRÂCE À LA RÉCUPÉRATION DE LA TVA

La TVA est récupérable à l'achat du bien, si celui-ci est affecté durablement à l'activité de résidence de tourisme.

## 2. FISCALITÉ INTÉRESSANTE

### GRÂCE À L'AMORTISSEMENT COMPTABLE

Chaque année, une fraction de la valeur du bien est déduite du résultat fiscal imposable, ce qui réduit l'imposition des revenus générés par l'exploitation.

### GRÂCE AUX DIFFÉRENTES STRUCTURES JURIDIQUES POSSIBLES

Dont la LMNP

## 3. REVENUS RÉCURRENTS ET SÉCURISÉS

### GRÂCE AU BAIL COMMERCIAL



Le dispositif Censi-Bouvard a **pris fin** le 31 décembre 2022.

Il permettait notamment une réduction d'impôt de 11 % du montant de l'investissement, plafonnée à 300 000 €, répartie sur 9 ans.

## Avertissement

Les informations contenues dans la présente plaquette sont communiquées à titre purement informatif et indicatif. Elles ne constituent ni une offre contractuelle, ni un conseil juridique, fiscal ou financier personnalisé.

Malgré le soin apporté à leur élaboration, ces informations sont susceptibles d'évoluer et ne sauraient engager la responsabilité de BOAN IMMOBILIER ou de ses dirigeants.

Tout investissement comporte des risques, notamment de perte en capital, et doit faire l'objet d'une analyse préalable par l'investisseur, le cas échéant avec l'assistance de ses conseils habituels.

# BOAN IMMOBILIER



04 50 21 02 97



40 Rue Ambroise Martin, 74120 Megève



transactions@agenceboan.com



<https://www.agenceboan.com/>

