

Rivière Borgia Rivière Morlon

& ASSOCIÉS

SOCIÉTÉ D'AVOCATS

Lionel RIVIERE

Spécialiste droit immobilier

Patrick MAUBARET*

Spécialiste droit immobilier

Vianney RIVIERE

Spécialiste droit des sociétés

Thomas RIVIERE

Spécialiste droit de la construction

Denis BORGIA**

Spécialiste droit des relations internationales

Conseiller du Commerce extérieur de la France

Jean-François MORLON

Spécialiste droit rural

Thierry BOUCLIER

Spécialiste droit fiscal

Olivier DENIS

Grégory BELLOCQ

Amandine GIMEL

E. POUTS SAINT GERME

Gaëlle POULIQUEN-RIVIERE

Muriel CHARBONNEAU

Olivier DESCRIAUX

Frédéric QUEYROL

Etienne DOUCHET

Marjorie POLICAR

Sophie CARPENTIER

Vianney LE COQ de KERLAND

Natalia SANDBERG

Olivier NAULOT

Léon NGAKO DJEKAM

Marie-Bénédicte RIVIERE-PAIN

Caroline LAOUENAN

Berangère ADER

Martine POINSINET de SIVRY

Barreau de Bordeaux

Barreau de Paris*

Egalement au Barreau du Québec**

Juristes

Olivier BONNEAU

Thibault DU REAU

Fany BUSSON

Alexandrine de FEYTAUD

Caroline BARNSHAW

Conseil scientifique

Jean GOURDOU

Professeur agrégé

en droit public

Bordeaux

3-5 rue Vauban - 33000 Bordeaux

Tel : 05 56 79 96 00

Fax : 05 56 79 96 01

Case : 777

Adresse Postale :

CS 41022 - 33074 Bordeaux Cedex

Paris

Montréal

info@riviereavocats.com

société civile professionnelle

siège social : Bordeaux

chèques acceptés

CHATEAU DE FAN LUSSAN

MONUMENTS HISTORIQUES/LMNP

I- Avantages fiscaux

1- Imputation sur le revenu global

- La totalité des travaux (entreprises et prestataires sans exception) est imputable, sans limitation de montant, sur le revenu global.
- Le montant des intérêts de l'emprunt contracté pour l'acquisition de l'immeuble est imputable sur le revenu global.
- Le montant des intérêts d'emprunt contracté pour le paiement des travaux est imputable sur le revenu global.

Cet avantage fiscal ne sera soumis à aucun type de plafonnement, qu'il soit spécifique ou global, y compris à compter de 2009.

2- Récupération de la TVA

- La TVA grevant les travaux (taux de 19,6%) est récupérable au fur et à mesure du paiement des travaux par l'ASL (délai de 3 à 6 mois)
- La TVA grevant la marge réalisée par le vendeur de l'immeuble (le marchand de biens) est également récupérable ;

3- Revenu non fiscalisé

- Possibilité, sur simple option individuelle, de transformer la location en location meublée afin de bénéficier du régime de la location meublée non professionnelle et, éventuellement, du statut de loueur en meublé professionnel. Cette option ne devra être mise en jeu qu'après un délai de 3 ans nécessaire pour conserver l'avantage « MH ». En fonction des modalités de financement et en considération de l'équilibre du couple montant à amortir/plus-value, la date opportune devrait se situer aux environs de 10/15 ans. Un mode opératoire rappelant les autres conditions sera proposé au moment opportun.

II- Sécurité financière de l'investissement

- Conclusion d'un bail d'une durée de 12 ans ferme avec un exploitant unique.

III- Liquidité de l'investissement

- Possibilité de vendre le lot après une période de 15 ans de détention du bien à compter de l'acquisition auprès du notaire.