



LES MEILLEURES STRATÉGIES

# PLUS DE PLAISIR, IMPÔTS EN MOINS

*Et si vous sortiez des sentiers battus pour acheter votre résidence secondaire ? Quatre filons à explorer pour conjuguer résidence secondaire et allègements fiscaux.*

**A** trop évoquer les coûts d'une résidence secondaire, on en oublie qu'elle ouvre aussi parfois droit à quelques avantages fiscaux. Soit directement en réduisant votre impôt sur le revenu. C'est le cas notamment des résidences de tourisme ou des travaux de restauration d'un monument historique. Soit au moment de sa transmission grâce à d'importants abattements sur les droits de donation et de succession. Revue en détail. Faites votre choix en fonction de vos envies.

■ VALÉRIE VALIN-STEIN

## RÉSIDENCES DE TOURISME, RÉDUISEZ VOS IMPÔTS PENDANT NEUF ANS

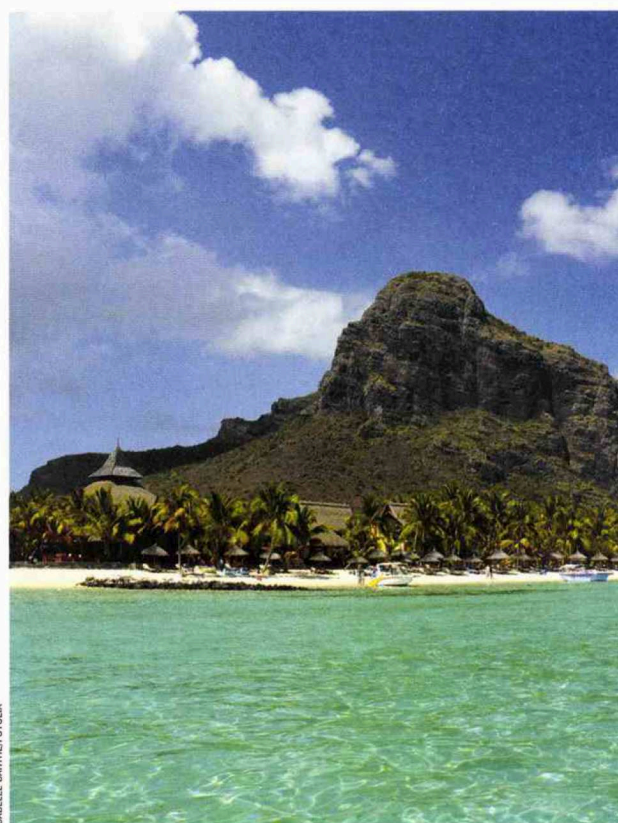
**D**isposer d'un pied-à-terre en bord de mer ou au pied des pistes, sans contraintes d'intendance, tout en percevant des loyers, le montage a pour nom « résidence de tourisme ». Avec, en prime, une avalanche d'avantages fiscaux : récupération de la TVA, ce qui procure une économie immédiate de 20 % sur le prix d'achat dans le neuf, réduction d'impôt Censi-Bouvard, qui peut atteindre 33 000 euros en neuf ans et accès au régime du loueur en meublé non professionnel (LMNP). Avec ce régime, vous amortissez le coût d'acquisition et les charges sur vos loyers si vous conservez le bien une très longue période.

Pour en bénéficier, vous signez un bail commercial avec le gestionnaire de la résidence pour neuf ans au moins. Vous pouvez utiliser votre logement quelques semaines par an, en contrepartie d'un rendement locatif minoré de 2 à 5 % en fonction des résidences. « *Nous proposons des formules à la carte avec trois, quatre ou six semaines d'occupation* », explique Nicolas Grisard, directeur commercial de MGM. Côté budget, comptez entre 200 000 et 300 000 euros en moyenne. Des prix susceptibles de fortes variations en fonction du site et du standing de la résidence que vous élierez.

V. V.-S.



BULLFOTOLA



ISABELLE BARTHE/FOTOLA