



# Neuf à la montagne : comment investir ?

DANS LES STATIONS, LES PRIX DU NEUF ATTEIGNENT DES SOMMETS. QUELLES SONT LES PISTES À SUIVRE POUR RENTABILISER CET INVESTISSEMENT ?

PIERRE CHEVILLARD

**8** 000, 10 000 voire, dans les stations les plus luxueuses, plus de 30 000 € le mètre carré : investir dans le neuf à la montagne a un coût. Pour rentabiliser ce placement, vous devez louer, donc trouver un locataire et encaisser des loyers. Bien sûr, vous pouvez tout gérer vous-même. Vous ferez des économies en évitant le recours aux intermédiaires, mais vous devrez faire montre de professionnalisme en fournissant un séjour au prix et un logement en parfait état. Car

aujourd'hui, les réputations se font et se défont très vite sur les plateformes et les réseaux sociaux.

## MANDAT DE GESTION

Dans le neuf, l'option la plus fréquente, c'est le mandat de gestion d'un an confié à un professionnel, qui va trouver le locataire et gérer l'opération. « Cette solution permet à l'investisseur de récupérer la TVA versée à l'achat, à condition toutefois de fournir au moins trois services

comme l'accueil, le ménage et la fourniture du linge », explique Laurent Lacourt, cofondateur et directeur des opérations d'Emeraldstay, un spécialiste des séjours à la montagne.

Vous pouvez profiter de votre bien quand vous le souhaitez. Votre rendement locatif dépendra du nombre de vos séjours personnels, durant lesquels vous n'encaissez pas de loyers.

Côté fiscalité, c'est le statut de loueur en meublé professionnel (LMNP) qui s'applique. Vous bénéficiez d'un abattement forfaitaire de 30 % sur vos recettes si elles ne dépassent pas 15 000 € par an.

Au-delà, place au régime réel. Avec lui, les charges et les amortissements sont déduits des

loyers, minorant votre base imposable donc vos impôts.

## RÉSIDENCE DE TOURISME

Autre option : la résidence de tourisme. Ici, vous achetez un bien neuf et signez un bail commercial d'au moins neuf ans avec l'exploitant de la résidence. Ce professionnel gère le bien et garantit les loyers. « Il doit avoir les reins solides pour verser les loyers quoi qu'il arrive », prévient Nicolas Grizard, directeur commercial de MGM. Et de conseiller : « L'investisseur doit vérifier le montant et la répartition des charges, mesurer la rentabilité à l'aune de son droit d'occupation (quatre semaines en général, NDLR) et veiller à l'indemnité d'éviction s'il refuse de renouveler le bail commercial. »

Vous bénéficiez du régime réel du LMNP. Le mécanisme de déduction des charges/amortissement efface les loyers durant vingt-cinq ans. La résidence offrant des services para-hôteliers (accueil, linge, ménage, restauration légère, etc.), la TVA se récupère à condition de louer vingt ans. En cas de revente avant ce terme, vous rembourserez le pourcentage de TVA par année restant à courir. Sauf à vendre le bien avec son bail commercial.

Quel que soit le type d'investissement choisi, vous devrez, si vous optez pour le régime réel du LMNP, réintégrer les amortissements dans le calcul des plus-values lorsque vous revendrez. Ainsi, cette plus-value sera davantage taxée. Pour alléger l'addition, mieux vaut louer le plus longtemps possible pour revendre après vingt-deux ans de détention, période au-delà de laquelle les plus-values ne sont plus taxées. ■



Les résidences de tourisme, comme ici le Hameau de l'ours à Manigod (MGM), offrent loyers garantis et avantages fiscaux. Mais attention à la solidité de l'exploitant !