

LA REVENTE LMNP

QUAND REVENDEUR POUR OPTIMISER ?

Le choix de la date de revente est important pour maximiser ses chances de succès et arbitrer au meilleur prix. Si vous êtes dans les cas ci-dessous, alors vous devez vous interroger :



Fin de défiscalisation

Si la défiscalisation Censi Bouvard est terminée, la revente est l'opportunité de repartir sur un autre projet, optimisé au sens fiscal.



Bail renouvelé

Si le bail vient d'être renouvelé ou va l'être sur proposition de l'exploitant, alors la sécurité pour un acheteur est au plus haut, et la valeur est la plus élevée.



Crédit se termine

Si votre crédit se termine, la défiscalisation des intérêts va se terminer. Un examen de la situation s'impose.

QUELLES CONSEQUENCES FISCALES ?

- ✓ La TVA n'est pas à rembourser en cas de vente si l'acheteur reprend le bail commercial en cours et l'engagement de TVA pris initialement pour 20 ans
- ✓ Les cessions sont taxées comme les plus-values des particuliers, sans tenir compte des amortissements pratiqués.
- ✓ Sauf les cas prévus par la loi, les reventes avant 9 ans des opérations Censi bouvard donnent lieu à une restitution de tous les crédits d'impôts perçus.
- ✓ Les cessions dans les 5 ans de l'achèvement donnent lieu à des frais de notaires réduits pour les acheteurs.

LES CRITÈRES D'ÉVALUATION

Emplacement adapté

Des résidences dont l'emplacement est en adéquation avec le thème.



Respect des normes

Nous vérifions que la résidence respecte les normes en vigueur ou possède un plan de travaux établi.



Profitabilité

Nous examinons les comptes d'exploitation pour nous assurer que la résidence présente un bilan positif.



Un bail sécurisant

Nous recherchons les baux longs pour assurer la pérennité de l'investissement et nous vous accompagnons dans les renégociations.



Taille critique

Les résidences de petites tailles (en dessous de 60 lots) sont plus risquées.



Solidité de l'exploitant

Nous nous assurons de la solidité financière et du savoir-faire des exploitants.

