

## ACQUERIR SON BIEN HORS TAXES

### La récupération de TVA

La récupération de la TVA est possible pour tout particulier à la condition expresse qu'il loue par bail commercial de 9 ans au minimum (dans la pratique les baux conclus sont plutôt de 11 ans) à un exploitant qui louera meublé dans une résidence de tourisme classée.

Acquérir son bien en résidence de tourisme classée signifie donc acquérir son bien HT.

En clair, vous achetez votre bien TTC et vous récupérez la TVA.

Si l'acquisition est réalisée en VEFA alors le remboursement de TVA est demandé lors de chaque appel de fonds.

### Comment se récupère la TVA ?

Afin de faciliter la procédure de récupération de la TVA, une clause du contrat de réservation précise que la TVA sera récupérée par les soins de la société Fiducial. .

Les demandes de remboursement s'effectuent tous les trimestres civils. Le remboursement est généralement obtenu **sous 30 jours**.

### Exemple :

Achat le 2 avril 2004 d'un bien en VEFA pour un montant de 100 000 € HT, soit 119 600 € TTC

Cette acquisition est financée au moyen d'un emprunt bancaire.

Afin de tenir compte de l'incidence fiscale (récupération de TVA), il est intéressant d'emprunter 103 % du montant HT, soit 103 000 €.

### 1er appel de fonds de 50 %

Appel de 60 000 €, dont 9 832.77 € de TVA.

La banque paie 60 000 € au promoteur sur le prêt de 100 000 €.

Solde du prêt : 43 000 €.

Le 15 juillet :

Fiducial remplit la déclaration de TVA qui fait apparaître une TVA déductible de 9 832.77 €.

Fiducial établit la demande de remboursement avec la mention spéciale « remboursement sous 30 jours ».

Le remboursement de TVA est déposé sur un compte séquestre chez le notaire.

### 2ème appel de fonds de 35 %

Appel de 42 000 € dont 6 882.94 € de TVA.

La banque paie 42 000 €.

Solde du prêt : 1 000 €

Ici la demande de remboursement s'élève à 6 882.94 €.

La somme déposée sur le compte séquestre s'élève à 16 715.71 €.

### Dernier appel de fonds de 15 %

Appel de 17 600 € dont 2 884.28 € de TVA

Le notaire paie à hauteur de 16 715.71 €, il manque 884.29 €.

La banque paie la différence soit les 884.29 €.

Solde du prêt : 115.71 €.