Investissement LMNP By Revenu Pierre

Le Domaine de la Baie
Audierne (29)

Tourisme - TERRES DE FRANCE APPART HOTELS ET RÉSIDENCES

NUMÉRO DE DOSSIER : 5540

COORDONNÉES	
Résidence	Le Domaine de la Baie 86-90 Rue Lamartine 29770, Audierne
Exploitant	TERRES DE FRANCE APPART HOTELS ET RÉSIDENCES La coupure du parc, route de thuet 37120, Chaveignes 02 47 42 39 50 copro@terresdefrance.com
Cabinet de Syndic	STEA FIT 1 Place du Parlement 31000, Toulouse 05 61 21 91 93 contact@stea-fit.com
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AE - n°16, 301, 304, 305, 307

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	86 400 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	8 400 €
Montant TVA	1 680 €
Total TTC	88 080 €
Frais Notaire	7 200 €
Total acte en mains	95 280 €
Rentabilité brute HT / HT	5.78 %
Numéro copropriété	76 + 194
Numéro d'exploitation	601
Type de lot	T3
Surface	45.00 m² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	Terrasse de 9.25 m²
Parking	Oui n°76
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	455 €
Fonds de travaux (annuel)	20 €
Taxe foncière (2024)	566 €
Dont TOM remboursée	149 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	18/06/2024
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2014
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
BAIL RENOUVELÉ	
Durée et début du bail	9 ans ferme (01/01/2025 - 31/12/2033)
Loyer annuel HT	4 994 €
Mode d'indexation	Annuelle ILC plafonné 1.5%
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	non

COMMENTAIRE

Droit de séjour 1 semaine pour un forfait de 55€TTC (hors vacances scolaires). L'abandon de loyer 4 mois (article 6 du bail) pour les travaux de rénovation est pris en charge par Le Revenu Pierre.

Sécurisation de la location

Les biens sont loués, meublés, en bail commercial à une société d'exploitation qui les sous-louent à des utilisateurs finaux en offrant des prestations hôtelières. Les loyers perçus par le bailleur (l'investisseur) ne dépendent pas de l'occupation des logements, mais du professionnalisme de l'exploitant et de ses capacités financières.

Au regard de la TVA

L'exploitant rendant des services définis par le CGI (Code Général des Impôts), le bailleur pourra, en renonçant à la franchise de base, assujettir ses loyers à la TVA, et récupérer la TVA de son investissement. Les biens neufs ou anciens acquis à des professionnels intègrent de la TVA récupérable (TVA sur les meubles, TVA immobilière, TVA sur marge, TVA sur honoraires). Les biens étant dans le champ d'application de la TVA, ceux-ci devront conserver une exploitation de type hôtelier pendant 20 ans suivant le début d'exploitation. En cas de reventes à des investisseurs assujettis à la TVA, et conservant l'exploitation, la dite TVA sera conservée par les investisseurs, et sera neutralisée lors de la revente (article 257bis du CGI).

Au regard de l'impôt sur le revenu

Les revenus LMNP sont des revenus BIC, soumis au régime du BIC réel simplifié. Une déclaration 2031 est à faire chaque année par l'intermédiaire d'un cabinet comptable. En cas de résultats positifs, il est utile de penser à adhérer à un centre de gestion agréé. Les biens étant amortis, la base taxable est de ce fait fortement réduite. Les amortissements, non encore imputés, conduisent à percevoir des revenus peu ou pas fiscalisés.

Document commercial non contractuel réservé à l'usage des professionnels du patrimoine - ***MAJ le 16/06/2025 à 15:51***