Investissement LMNP
By Revenu Pierre

Le Saint Clair**
Agde (34)

Tourisme - VACANCEOLE

NUMÉRO DE DOSSIER : 5608

COORDONNÉES	
Résidence	Le Saint Clair** 4 Impasse de la Misaine 34300, Agde
Exploitant	VACANCEOLE 54, voie Albert Einstein 73800, Porte-de-Savoie 04 79 75 75 20 proprietaires@vacanceole.com
Cabinet de Syndic	OPALEO 60, rue des Charbonniers 34200, Sète 04.48.20.04.70
Notaire programme	ETUDE DHILLY 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section OE - n°50

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	37 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	1 000 €
Montant TVA	200 €
Total TTC	37 200 €
Frais Notaire	4 300 €
Total acte en mains	41 500 €
Rentabilité brute HT / HT	5.2 %
Numéro copropriété	14
Numéro d'exploitation	102
Type de lot	T1
Surface	19.40 m² Carrez
Niveau / étage	1
Balcon	Oui (2.5 m²)
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	344 €
Fonds de travaux (annuel)	85 €
Taxe foncière (2023)	571 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	31/05/2023
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2009
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 (01/10/2022 - 30/09/2031)
Loyer annuel HT	1 925 €
Mode d'indexation	Triennale - ILC - plafonnée à 1%
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	oui

COMMENTAIRE

Décomposition du loyer présenté : loyer fixe (1.436€HT) + loyer variable (489€HT). Droit de séjour gratuit via la carte nomade, (90 nuitées au maximum par an) voir conditions à l'article 7.1 du bail En 2022, l'exploitant s'est engagé à effectuer 50K€ pour des travaux dans les parties privatives.

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 08/04/2025 à 11:46***