



By Revenu Pierre

Golden Tulip La Baule La Baule-Escoublac (44)

Tourisme - WEST FINANCES

NUMÉRO DE DOSSIER : 6558

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Golden Tulip La Baule 10 Avenue de la Lieutenant 44500, La Baule-Escoublac	Total HT	79 300 €
Exploitant	WEST FINANCES 30 Rue de l'Europe 44240, LA CHAPELLE SUR ERDRE 02.51.81.02.02 contact@capwestgroupe.com	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	SERGIC 7 Rue Konrad Adenauer 77600, Bussy-Saint-Georges 01.64.66.86.67 copro.srs@sergic.com	Dont prix honoraires HT	7 300 €
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr	Montant TVA	1 460 €
Référence cadastrale		Total TTC	80 760 €
		Frais Notaire	7 200 €
		Total acte en mains	87 960 €
		Rentabilité brute HT / HT	6.49 %
		Numéro copropriété	48 + 115 (PKG)
		Numéro d'exploitation	206
		Type de lot	T1
		Surface	27.56 m ² Carrez
		Niveau / étage	2
		Balcon	Un balcon de 4.59 m ²
		Parking	Oui, n°15
		Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
Charges de copro non récupérables (annuel)	700 €	Durée et début du bail	Tacite prolongation depuis le 31/10/2025
Fonds de travaux (annuel)	34 €	Loyer annuel HT	5 148 €
Taxe foncière (2024)	338 €	Mode d'indexation	Triennale - ILC plafonné à 2,5% par période triennale
Dont TOM remboursée	0 €	Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
COPROPRIÉTÉ		Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Date de la dernière AG	29/04/2025	Classement de résidence de tourisme	oui
Propriété des locaux d'exploitation			
Année de construction	2016		
DAT et livraison	-		

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 28/11/2025 à 11:12