

Les Demeures de la Massane*
Argelès-sur-Mer (66)**

Tourisme - VACANCEOLE

NUMÉRO DE DOSSIER : 5469

COORDONNÉES	
Résidence	Les Demeures de la Massane*** 5 Imp. Edmond Brazes 66700, Argelès-sur-Mer
Exploitant	VACANCEOLE 54, voie Albert Einstein 73800, Porte-de-Savoie 04 79 75 75 20 proprietaires@vacanceole.com
Cabinet de Syndic	COTE IMMO 8, bis boulevard du Canigou 66700, Argelès-sur-Mer 04 68 21 50 34 contact@argeles-coteimmo.fr
Notaire programme	ETUDE DHILLY 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AV - n°1063

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	53 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	3 000 €
Montant TVA	600 €
Total TTC	53 600 €
Frais Notaire	5 700 €
Total acte en mains	59 300 €
Rentabilité brute HT / HT	5.47 %
Numéro copropriété	32 + 274 (PKG)
Numéro d'exploitation	B103
Type de lot	T2
Surface	30.24 m ² Carrez
Niveau / étage	1
Balcon	Oui (9.72 m ²)
Parking	Oui n°71
Classe énergie	B

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	169 €
Fonds de travaux (annuel)	34 €
Taxe foncière (2023)	425 €
Dont TOM remboursée	86 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	30/09/2023
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2012
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 (01/07/2021 - 30/06/2030)
Loyer annuel HT	2 900 €
Mode d'indexation	Triennale - ILC plafonnée à 1,5% par an
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Le loyer comprends une part variable de 555€HT + le loyer fixe 2.345 € HT. Travaux de climatisation faits en 2023. Les photos associées sont celles du bien.	

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 27/02/2025 à 11:08