Investissement LMNP
By Revenu Pierre

Les Côteaux de Sarlat
Sarlat-la-Canéda (24)

Tourisme - MAGORA (GROUPE DUVAL / ODALYS)

NUMÉRO DE DOSSIER : 5984

COORDONNÉES	
Résidence	Les Côteaux de Sarlat 462 Chem. de la Vigne du Foussat 24200, Sarlat-la-Canéda
Exploitant	MAGORA (GROUPE DUVAL / ODALYS) 655 rue René Descartes 13080, AIX EN PROVENCE 04.42.25.88.89 etasse.v@odalys-vacances.com
Cabinet de Syndic	SGIT GESTION 860 rue René Descartes CS 40362 13799, Aix-en-Provence 04 42 60 69 70 doublein.n@sgit.net
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section BO n°6, 7, 28, 30, 408

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	133 600 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	6 600 €
Montant TVA	1 320 €
Total TTC	134 920 €
Frais Notaire	11 500 €
Total acte en mains	146 420 €
Rentabilité brute HT / HT	5.3 %
Numéro copropriété	79 + 179 (PKG)
Numéro d'exploitation	708
Type de lot	T3
Surface	41.88 m² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	Une terrasse de 7.2 m²
Parking	Oui, n°77
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	327 €
Fonds de travaux (annuel)	165 €
Taxe foncière (2024)	348 €
Dont TOM remboursée	73 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	22/03/2024
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2013
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	10 ans ferme - 01/10/2024 - 30/09/2034
Loyer annuel HT	7 079 €
Mode d'indexation	Triennale - ILC plafonné à 2%
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	non

COMMENTAIRE
Le lot a fait l'objet d'un relooking complet en 2024 pour un montant de 8159 € HT soldé par le vendeur. Le bail prévoit un mandat de gestion administrative de 110€ HT par an (facture T4)

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 09/04/2025 à 15:05***