



By Revenu Pierre

Les Portes d'Etretat Maniquerville (76)

Tourisme - GOELIA

NUMÉRO DE DOSSIER : 6530

| COORDONNÉES | | DÉTAILS DU BIEN VENDU | |
|----------------------|--|-------------------------------------|------------------------------------|
| Résidence | Les Portes d'Etretat 90 Place de la Mairie 76400, Maniquerville | Total HT | 69 700 € |
| Exploitant | GOELIA Immeuble l'Européen 91080, COURCOURONNES 01 60 76 59 00 proprietaires@goelia.com | Dont prix meubles anciens HT | 600 € |
| Cabinet de Syndic | CGS 40, rue du 14 Juillet - CS 60602 64006, Pau 05.59.27.30.15 contact@syndic-cgs.com | Dont prix honoraires HT | 6 700 € |
| Notaire programme | SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr | Montant TVA | 1 340 € |
| Référence cadastrale | Section A n°390, 392 | Total TTC | 71 040 € |
| | | Frais Notaire | 6 300 € |
| | | Total acte en mains | 77 340 € |
| | | Rentabilité brute HT / HT | 6.64 % |
| | | Numéro copropriété | 108 + 45 (PKG) |
| | | Numéro d'exploitation | B04 |
| | | Type de lot | T3 |
| | | Surface | 51.69 m ² Carrez |
| | | Niveau / étage | RDC |
| | | Balcon | Oui (jardin de 32 m ²) |
| | | Parking | Oui |
| | | Classe énergie | D |

| DONNÉES FINANCIÈRES | | DONNÉES D'EXPLOITATION | |
|---|---|---|--|
| Charges de copro non récupérables (annuel) | 411 € | Durée et début du bail | 9 ans et 11 mois ferme (01/12/2018-31/10/2028) |
| Fonds de travaux (annuel) | 21 € | Loyer annuel HT | 4 632 € |
| Taxe foncière (2023) | 551 € | Mode d'indexation | Annuelle IRL à 75% plafonné à 1% à la baisse et 2% à la hausse |
| Dont TOM remboursée | 0 € | Modalité de paiement des loyers | Trimestriellement, d'avance le 31/03, 30/06, 30/09 et 31/12 |
| COPROPRIÉTÉ | | Travaux à la charge de l'exploitant | 605 |
| Date de la dernière AG | 27/12/2024 | Classement de résidence de tourisme | non |
| Propriété des locaux d'exploitation | Copropriété | COMMENTAIRE | |
| Année de construction | 2008 (extension et rénovation du château) | Château du 19ème réhabilité en 2008, ce lot se trouve dans l'extension. Droit d'occupation 1 semaine ou 1 week-end par an (détail article 10 du bail commercial). Loyer après indexation au 01/01/2024. | |
| DAT et livraison | 30/06/2008 | | |

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 03/12/2025 à 18:26