



By Revenu Pierre

**Les Chalets du Belvédère
Font-Romeu-Odeillo-Via (66)**

Tourisme - GOELIA

NUMÉRO DE DOSSIER : 6695

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Les Chalets du Belvédère Rue Alysses 66120, Font-Romeu-Odeillo-Via	Total HT	50 800 €
Exploitant	GOELIA Immeuble l'Européen 91080, COURCOURONNES 01 60 76 59 00 proprietaires@goelia.com	Dont prix meubles anciens HT	0 €
Cabinet de Syndic	STEA FIT 1 Place du Parlement 31000, Toulouse 05 61 21 91 93 contact@stea-fit.com	Dont prix honoraires HT	5 000 €
Notaire programme	OFFICE NOTARIAL CARBONNAUX 4 Avenue de la Gare et 1 Route de Paris 60330, Le Plessis-Belleville, 03.44.66.20.30 antoine.carbonnaux@notaires.fr	Dont prix nouveaux meubles prévus HT	800 €
Référence cadastrale	Section BE n°145, 194	Montant TVA	1 160 €
		Total TTC	51 960 €
		Frais Notaire	5 600 €
		Total acte en mains	57 560 €
		Rentabilité brute HT / HT	5.4 %
		Numéro copropriété	90 + 54 (casier à ski) + 3 (garage)
		Numéro d'exploitation	B31
		Type de lot	T2
		Surface	30.53 m² Carrez
		Niveau / étage	1
		Balcon	Une terrasse de 12.45 m²
		Parking	Oui, garage n°G29
		Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
Charges de copro non récupérables (annuel)	341 €	Durée et début du bail	9 ans ferme - (01/01/2019 - 31/12/2027)
Fonds de travaux (annuel)	84 €	Loyer annuel HT	2 738 €
Taxe foncière (2025)	426 €	Mode d'indexation	Annuelle - IRL au 2/3 limitée à 2%
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	17/03/2025	Classement de résidence de tourisme	non
Propriété des locaux d'exploitation		COMMENTAIRE	
Année de construction	2007	Le bail initial est un bail nu. L'exploitant propose la signature d'un avenant pour le rachat du mobilier pour un montant de 800 € HT. Compris dans le prix total HT proposé. Droit de séjour de 2 semaines hors vacances scolaires, selon les conditions de réservation de l'article 6 du bail. Loyer variable compris dans le loyer proposé d'un montant de 406€ HT	
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 23/01/2026 à 09:39