

Les Hauts de la Principauté  
Beausoleil (06)

Tourisme - MAGORA (GROUPE DUVAL / ODALYS)

NUMÉRO DE DOSSIER : 3280

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
<b>Résidence</b>	Les Hauts de la Principauté 31 Boulevard du General Leclerc 06240, Beausoleil	<b>Total HT</b>	218 000 €
<b>Exploitant</b>	MAGORA (GROUPE DUVAL / ODALYS) 655 rue René Descartes 13080, AIX EN PROVENCE 04.42.25.88.89 etasse.v@odalys-vacances.com	<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	600 €
<b>Cabinet de Syndic</b>	SGIT GESTION 860 rue René Descartes CS 40362 13799, Aix-en-Provence 04 42 60 69 70 doublein.n@sgit.net	<b>Montant TVA</b>	0 €
<b>Notaire programme</b>	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr	<b>Total TTC</b>	218 000 €
<b>Référence cadastrale</b>	Section AD - n°334, 411	<b>Frais Notaire</b>	19 600 €
		<b>Total acte en mains</b>	237 600 €
		<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	5.8 %
		<b>Numéro copropriété</b>	53
		<b>Numéro d'exploitation</b>	511
		<b>Type de lot</b>	T1 Bis
		<b>Surface</b>	36.48 m <sup>2</sup> Carrez
		<b>Niveau / étage</b>	5
		<b>Balcon</b>	Balcon de 11.30 m <sup>2</sup>
		<b>Parking</b>	Non
		<b>Classe énergie</b>	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	549 €
Fonds de travaux (annuel)	27 €
Taxe foncière ( )	606 €
Dont TOM remboursée	150 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	19/02/2024
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	2011
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite reconduction
Loyer annuel HT	12 635 €
Mode d'indexation	Triennale - IRL plafonné à 1,5% / an
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	oui
COMMENTAIRE	
Il est prudent de prévoir 10 K€ HT pour des travaux sur les parties privatives / communes.	

#### 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 01/09/2023 à 11:03**