



By Revenu Pierre

L'Escale Marine *** La Rochelle (17)

Tourisme - LAGRANGE VACANCES

NUMÉRO DE DOSSIER : 4893

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	L'Escale Marine *** 36 Avenue Amerigo Vespucci 17000, La Rochelle	Total HT	76 600 €
Exploitant	LAGRANGE VACANCES 9 Rue le Châtelier 75017, Paris 17 Batignolles-Monceau 01 47 54 60 07 proprietaire@groupe-lagrange.com	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	PICHET IMMOBILIER SERVICES 20-27 rue de Canteranne 33608, Pessac 05.56.07.52.00 pauline.bellamy@pichet-adb.fr	Dont prix honoraires HT	6 600 €
Notaire programme	SCP PANTOU CARRION NOTAIRES ASSOCIES 45 Boulevard De La Liberté 59000, Lille, 03.27.14.90.26 maxime.carrion@notaires.fr	Montant TVA	1 320 €
Référence cadastrale	Section HK n° 114, 116, 118 et 120	Total TTC	77 920 €
		Frais Notaire	6 700 €
		Total acte en mains	84 620 €
		Rentabilité brute HT / HT	5.4 %
		Numéro copropriété	66 + 140 (PKG)
		Numéro d'exploitation	B214
		Type de lot	T1
		Surface	19.40 m ² Carrez
		Niveau / étage	2
		Balcon	Non
		Parking	Oui, n°32
		Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
Charges de copro non récupérables (annuel)	245 €	Durée et début du bail	Tacite prolongation depuis 2020
Fonds de travaux (annuel)	13 €	Loyer annuel HT	4 136 €
Taxe foncière ()	295 €	Mode d'indexation	Triennale - ILC plafonnée à 1.5% par an.
Dont TOM remboursée	41 €	Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
COPROPRIÉTÉ		Travaux à la charge de l'exploitant	605
Date de la dernière AG	25/06/2024	Classement de résidence de tourisme	oui
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété		
Année de construction	2011		
DAT et livraison	16/12/2011		

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 28/03/2024 à 18:28