

**Vanina Park
Corte (20)**

Etudiants - EURO FINANCE IMMOBILIER

NUMÉRO DE DOSSIER : 4485

COORDONNÉES	
Résidence	Vanina Park 1 Route du Calvaire 20250, Corte
Exploitant	EURO FINANCE IMMOBILIER 1 route du calvaire 20250, Corte 04 95 47 06 53 vaninapark@orange.fr
Cabinet de Syndic	SYNDILOC 2B 1750, av de Borgo 20290, Borgo 09.70.72.03.66 contact@syndiloc.fr
Notaire programme	ETUDE DHILLY 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AK / n°55, 57, 125, 161, 443, 444

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	46 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Montant TVA	0 €
Total TTC	46 000 €
Frais Notaire	5 000 €
Total acte en mains	51 000 €
Rentabilité brute HT / HT	6.84 %
Numéro copropriété	181
Numéro d'exploitation	401
Type de lot	T1
Surface	19.32 m ² Carrez
Niveau / étage	4
Balcon	Oui
Parking	Non
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	146 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2023)	279 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	23/06/2023
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	2008
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
BAIL RENOUEVÉ	
Durée et début du bail	Tacite prolongation depuis le 31/08/2019
Loyer annuel HT	3 146 €
Mode d'indexation	Triennale - 75% ICC
Modalité de paiement des loyers	Mensuellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Résidence mixte récente (2008) à proximité immédiate de la fac de Corte, anciennement Antaeus reprise en 2010 par un gestionnaire Corse sérieux (Euro Finance Immobilier). Le propriétaire a accepté un avenant bail avec une baisse de loyers de 20%, afin de permettre à l'exploitant de pérenniser son exploitation. Il est prudent de prévoir un budget travaux de 5000€ HT (communs + privé). https://observatoire-dpe-audit.ademe.fr/afficher-dpe/2420E1124505C	

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 04/06/2024 à 10:52