Investissement LMNP
By Revenu Pierre

Le Palais des Gouverneurs***
Saint-Martin-de-Ré (17)

Tourisme - PIERRE & VACANCES-CENTER PARCS

NUMÉRO DE DOSSIER : 5194

COORDONNÉES	
Résidence	Le Palais des Gouverneurs*** 9 Rue des Gouverneurs 17410, Saint-Martin-de-Ré
Exploitant	PIERRE & VACANCES-CENTER PARCS L'Artois - Escapade Pont de Flandre 75019, PARIS 01.58.21.50.17 / 01.58.21.55.65 baux.revente@groupepvcp.com
Cabinet de Syndic	SOGIRE 11 rue de Cambrai 75019, Paris 01.58.21.50.50
Notaire programme	ETUDE DHILLY 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	120 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	9 000 €
Montant TVA	1 800 €
Total TTC	121 800 €
Frais Notaire	10 200 €
Total acte en mains	132 000 €
Rentabilité brute HT / HT	4.86 %
Numéro copropriété	42 + 116 (PKG)
Numéro d'exploitation	HA75
Type de lot	T1
Surface	29.27 m² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	
Parking	Oui, n°116
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	0 €
Fonds de travaux (annuel)	100 €
Taxe foncière (2023)	283 €
Dont TOM remboursée	56 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	10/01/2025
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	1990
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	11 ans en 3/6/9 (30/09/2019 - 30/09/2030)
Loyer annuel HT	5 834 €
Mode d'indexation	Annuelle - ILC plafonnée hausse/baisse à 2%
Modalité de paiement des loyers	Semestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	non

COMMENTAIRE
Travaux de rénovation à la charge du propriétaire de 8.555€HT payés par le vendeur (2020-2022). 1 semaine de droit de séjour en moyenne saison. Les photos associées sont celles du bien. Loyer après indexation au 01/09/2024.

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 21/05/2025 à 18:35***