Investissement LMNP
By Revenu Pierre

Domaine de Claire Rive
Prayssac (46)

Tourisme - TERRES DE FRANCE APPART HOTELS ET RÉSIDENCES

NUMÉRO DE DOSSIER : 5654

COORDONNÉES	
Résidence	Domaine de Claire Rive Lieu-dit Balat Grand 46220, Prayssac
Exploitant	TERRES DE FRANCE APPART HOTELS ET RÉSIDENCES La coupure du parc, route de thuet 37120, Chaveignes 02 47 42 39 50 copro@terresdefrance.com
Cabinet de Syndic	SGIT GESTION 860 rue René Descartes CS 40362 13799, Aix-en-Provence 04 42 60 69 70 doublein.n@sgit.net
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section D, n°2284, 2287, 2289, 2291, 2292, 2294, 2296, 2297, 2299, 2302, 2304, 2306, 2308, 2309, 2310, 2311

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	28 600 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Montant TVA	0 €
Total TTC	28 600 €
Frais Notaire	3 700 €
Total acte en mains	32 300 €
Rentabilité brute HT / HT	6.12 %
Numéro copropriété	51
Numéro d'exploitation	99
Type de lot	T3
Surface	41.50 m² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	Oui (terrasse de 6.72 m²)
Parking	Non
Classe énergie	E

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	350 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2023)	229 €
Dont TOM remboursée	53 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	29/11/2022
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2005
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans ferme - 01/10/2017 - 30/09/2026
Loyer annuel HT	1 750 €
Mode d'indexation	Annuelle - ILC plafonnée à 1.5%
Modalité de paiement des loyers	Semestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	oui

COMMENTAIRE
Le loyer comporte également une part variable calculée sur le chiffre d'affaires HT des produits d'hébergement et réalisé par le Preneur au terme de son exercice comptable (clôture 30 septembre). Droit d'occupation: 6 fois par an et selon l'application d'un forfait de 55 € TTC par séjour de maximum 7 nuits consécutives.

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 07/03/2025 à 10:41***