Investissement LMNP
By Revenu Pierre

Les Cottages Varois***
Solliès-Toucas (83)

Tourisme - LAGRANGE VACANCES

NUMÉRO DE DOSSIER : 5003

COORDONNÉES	
Résidence	Les Cottages Varois*** Rd 554 83210, Solliès-Toucas
Exploitant	LAGRANGE VACANCES 9 Rue le Châtelier 75017, Paris 17 Batignolles-Monceau 01 47 54 60 07 proprietaire@groupe-lagrange.com
Cabinet de Syndic	THOMAS IMMOBILIER 60, rue de la République 83210, Solliès-Toucas 04 94 38 14 20 sollies@thomas-immobilier.fr
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	89 100 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	6 600 €
Montant TVA	1 320 €
Total TTC	90 420 €
Frais Notaire	7 600 €
Total acte en mains	98 020 €
Rentabilité brute HT / HT	6.25 %
Numéro copropriété	104
Numéro d'exploitation	104
Type de lot	T3
Surface	33.54 m² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	Oui (terrasse de 14.84 m²)
Parking	Non
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	387 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2023)	418 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	02/06/2023
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2009
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite reconduction
Loyer annuel HT	5 571 €
Mode d'indexation	Triennale ICC plafonnée hausse/baisse de 2%
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	oui
COMMENTAIRE	
Droit de séjour gratuit de 2 semaines hors juillet et août et fermeture.	

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 13/12/2024 à 15:47***