Investissement LMNP By Revenu Pierre

L'ile D'or
La Londe-les-Maures (83)

Tourisme - VACANCEOLE

NUMÉRO DE DOSSIER : 3577

COORDONNÉES	
Résidence	L'ile D'or 395 Bd Plage de l'Argentière 83250, La Londe-les-Maures
Exploitant	VACANCEOLE 54, voie Albert Einstein 73800, Porte-de-Savoie 04 79 75 75 20 crivolly@vacanceole.com
Cabinet de Syndic	FONCIA LA LONDE 8, avenue Georges Clémenceau 83250, La Londe-les-Maures 04 94 01 37 80
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	AT 21, 23, 20

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	40 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Montant TVA	0 €
Total TTC	40 000 €
Frais Notaire	4 600 €
Total acte en mains	44 600 €
Rentabilité brute HT / HT	7.22 %
Numéro copropriété	146
Numéro d'exploitation	C 205
Type de lot	T2
Surface	28.06 m² Carrez
Niveau / étage	2
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	232 €
Fonds de travaux (annuel)	64 €
Taxe foncière ()	526 €
Dont TOM remboursée	114 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	17/12/2024
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	1983
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
BAIL RENOUVELÉ	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 (01/11/2020 au 31/10/2029)
Loyer annuel HT	2 888 €
Mode d'indexation	ILC plafonée à 1,5%
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	Travaux charges récupérables
Classement de résidence de tourisme	oui

COMMENTAIRE

Loyer fixe au 01/10/2022 Le preneur s'engage à faire 200K€HT de travaux. Avantage: -30% sur le prix de séjour. Part variable en sus du loyer fixe mentionné en 2021: 1048€HT

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 27/02/2024 à 12:05***