

By Revenu Pierre

# **Les Gorges de la Truyère \*\*\* Entraygues-sur-Truyère (12)**

# **Tourisme - GOELIA**

## **NUMÉRO DE DOSSIER: 5933**

COORDONNÉES		
Résidence	Les Gorges de la Truyère *** 7 route de Villecomtal 12140, Entraygues-sur-Truyère	
Exploitant	GOELIA Immeuble l'Européen 91080, COURCOURONNES 01 60 76 59 00 info@goelia.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 AD / n°67, 71, 72, 73	

DÉTAILS DU BIEN VENDU		
Total HT	29 000 €	
Dont prix meubles anciens HT	600 €	
Dont prix honoraires HT	1 000 €	
Montant TVA	200 €	
Total TTC	29 200 €	
Frais Notaire	3 800 €	
Total acte en mains	33 000 €	
Rentabilité brute HT / HT	6.3 %	
Numéro copropriété	33	
Numéro d'exploitation	33	
Type de lot	T2	
Surface	25.58 m <sup>2</sup> Carrez	
Niveau / étage		
Balcon	Oui (8.6 m²)	
Parking	Non	
Classe énergie	С	

DONNÉES FINANCIÈRES			
Charges de copro non récupérables (annuel)	302€		
Fonds de travaux (annuel)	166 €		
Taxe foncière (2024)	291 €		
Dont TOM remboursée	67 €		
COPROPRIÉTÉ			
Date de la dernière AG	12/03/2024		
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété		
Année de construction	2007		
DAT et livraison	-		

DONNÉES D'EXPLOITATION		
Durée et début du bail	9 ans et 10 mois (01/01/2021 - 31/10/2030)	
Loyer annuel HT	1 825 €	
Mode d'indexation	Potentiel variable article 7.2	
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu	
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605	
Classement de résidence de tourisme	oui	
COMMENTAIRE		
Droit de séjour et avantage Club Goelia: 2 semaines hors juillet/août et -20% sur le prix des séjours.		

#### 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 26/09/2025 à 13:41



Téléphone: 01.46.43.90.17

Mail: contact@investissementlmnp.com
Site: www.investissementlmnp.com