



By Revenu Pierre

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

Tourisme - GOELIA

NUMÉRO DE DOSSIER : 5933

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Les Gorges de la Truyère *** 7 route de Villecomtal 12140, Entraygues-sur-Truyère	Total HT	24 000 €
Exploitant	GOELIA Immeuble l'Européen 91080, COURCOURONNES 01 60 76 59 00 proprietaires@goelia.com	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	SGIT GESTION 860 rue René Descartes CS 40362 13799, Aix-en-Provence 04 42 60 69 70 doublein.n@sgit.net	Dont prix honoraires HT	1 000 €
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr	Montant TVA	200 €
Référence cadastrale	Section AD / n°67, 71, 72, 73	Total TTC	24 200 €
		Frais Notaire	3 500 €
		Total acte en mains	27 700 €
		Rentabilité brute HT / HT	7.6 %
		Numéro copropriété	33
		Numéro d'exploitation	33
		Type de lot	T2
		Surface	25.58 m ² Carrez
		Niveau / étage	RDC
		Balcon	Oui (8.6 m ²)
		Parking	Non
		Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
Charges de copro non récupérables (annuel)	302 €	Durée et début du bail	9 ans et 10 mois (01/01/2021 - 31/10/2030)
Fonds de travaux (annuel)	166 €	Loyer annuel HT	1 825 €
Taxe foncière (2025)	295 €	Mode d'indexation	Potentiel variable article 7.2
Dont TOM remboursée	67 €	Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
COPROPRIÉTÉ		Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Date de la dernière AG	10/03/2025	Classement de résidence de tourisme	oui
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété	COMMENTAIRE	
Année de construction	2007	Droit de séjour et avantage Club Goelia: 2 semaines hors juillet/août et -20% sur le prix des séjours.	
DAT et livraison	-		

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 14/01/2026 à 10:28