Investissement LMNP
By Revenu Pierre

Le Hameau de la Vézère
Le Bugue (24)

Tourisme - GOELIA

NUMÉRO DE DOSSIER : 6605

COORDONNÉES	
Résidence	Le Hameau de la Vézère Lieu-dit Les Fromentals 512 rue du Gouffre 24260, Le Bugue
Exploitant	GOELIA Immeuble l'Européen 91080, COURCOURONNES 01 60 76 59 00 info@goelia.com
Cabinet de Syndic	CGS 40, rue du 14 Juillet - CS 60602 64006, Pau 05.59.27.30.15 contact@syndic-cgs.com
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AP n°524, 522, 520, 518, 389

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	32 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	4 000 €
Montant TVA	800 €
Total TTC	32 800 €
Frais Notaire	3 900 €
Total acte en mains	36 700 €
Rentabilité brute HT / HT	7.7 %
Numéro copropriété	25
Numéro d'exploitation	C25
Type de lot	T3
Surface	44.45 m² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	Oui (terrasse de 6 m²)
Parking	Non
Classe énergie	E

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	449 €
Fonds de travaux (annuel)	22 €
Taxe foncière (2025)	174 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	07/04/2023
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2007
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 - (01/11/2022 - 31/10/2031)
Loyer annuel HT	2 467 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL à 75%
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Droit de séjour gratuit de 3 semaines ou 3 week-ends (en dehors des vacances scolaires de juillet août).	

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 16/09/2025 à 10:59***