



By Revenu Pierre

## Horizon Morgat Crozon (29)

### Tourisme - MAGORA (GROUPE DUVAL / ODALYS)

NUMÉRO DE DOSSIER : 5711 (CX)

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Horizon Morgat Penfrat 29160, Crozon	<b>Total HT</b>	102 200 €
Exploitant	MAGORA (GROUPE DUVAL / ODALYS) 655 rue René Descartes 13080, AIX EN PROVENCE 04.42.25.88.89 etasse.v@odalys-vacances.com	<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	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	<b>Dont prix honoraires HT</b>	7 200 €
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr	<b>Dont autre prix HT</b>	6 000 €
Référence cadastrale	Section KO - n°308 à 325, 354, 357, 358, 359, 360, 420, 427	<b>Montant TVA</b>	2 560 €
		<b>Total TTC</b>	104 760 €
		<b>Frais Notaire</b>	8 500 €
		<b>Total acte en mains</b>	113 260 €
		<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	6.4 %
		<b>Numéro copropriété</b>	24
		<b>Numéro d'exploitation</b>	24
		<b>Type de lot</b>	T4
		<b>Surface</b>	57.76 m <sup>2</sup>
		<b>Niveau / étage</b>	RDC
		<b>Balcon</b>	Oui (terrasse de 19.70 m <sup>2</sup> )
		<b>Parking</b>	Non
		<b>Classe énergie</b>	E

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
<b>Charges de copro non récupérables (annuel)</b>	451 €	<b>Durée et début du bail</b>	Tacite prolongation depuis le 13/09/2025
<b>Fonds de travaux (annuel)</b>	230 €	<b>Loyer annuel HT</b>	6 539 €
<b>Taxe foncière (2024)</b>	555 €	<b>Mode d'indexation</b>	Triennale - ICC plafonné à 2%
<b>Dont TOM remboursée</b>	0 €	<b>Modalité de paiement des loyers</b>	Trimestriellement à terme échu
<b>COPROPRIÉTÉ</b>		<b>Travaux à la charge de l'exploitant</b>	605
<b>Date de la dernière AG</b>	24/10/2023	<b>Classement de résidence de tourisme</b>	non
<b>Propriété des locaux d'exploitation</b>		<b>COMMENTAIRE</b>	
<b>Année de construction</b>	2007	Les frais judiciaires (6.000 € HT) charge acheteur sont inclus dans le prix présenté dans la case autre montant. DPE : D au 01/01/2026	
<b>DAT et livraison</b>	14/07/2007		

#### 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 03/12/2025 à 14:34