

Les Tuquets Seignosse (40)

Tourisme - BELAMBRA

NUMÉRO DE DOSSIER : 3762

COORDONNÉES	
Résidence	Les Tuquets Av. Chambrelent 40510, Seignosse
Exploitant	BELAMBRA 63, Avenue du Général Leclerc 92340, Bourg-la-Reine proprietaires@belambra.fr
Cabinet de Syndic	NEXITY PARIS IGH 83-85 Boulevard Vincent Auriol 75646, PARIS CEDEX 13 01.43.37.69.40
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AV - n°21

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	79 600 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	4 600 €
Montant TVA	920 €
Total TTC	80 520 €
Frais Notaire	7 000 €
Total acte en mains	87 520 €
Rentabilité brute HT / HT	5.52 %
Numéro copropriété	166
Numéro d'exploitation	451
Type de lot	T2
Surface	27.5
Niveau / étage	
Balcon	Oui (5.37 m2)
Parking	Non
Classe énergie	En cours ...

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	195 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière ()	170 €
Dont TOM remboursée	42 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	25/02/2021
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	1968
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 (01/10/2015 - 31/10/2026)
Loyer annuel HT	4 138 €
Mode d'indexation	Triennale - 2/3 ILC plafonné à 6%
Modalité de paiement des loyers	Trimestriel à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	oui
COMMENTAIRE	
Il est prudent de prévoir entre 3 et 5 k€ HT pour des travaux / mobilier. Au loyer fixe il faut ajouter le loyer variable potentiel défini dans le bail. Bonus indexation triennale au 01/10/2024.	

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 14/11/2023 à 11:15