Investissement LMNP
By Revenu Pierre

Aqualia
Balaruc-les-Bains (34)

Tourisme - MAGORA (GROUPE DUVAL / ODALYS)

NUMÉRO DE DOSSIER : 4590

COORDONNÉES	
Résidence	Aqualia 225 Av. des Hespérides 34540, Balaruc-les-Bains
Exploitant	MAGORA (GROUPE DUVAL / ODALYS) 655 rue René Descartes 13080, AIX EN PROVENCE 04.42.25.88.89 etasse.v@odalys-vacances.com
Cabinet de Syndic	ODALYS RESIDENCES 655 rue René Descartes 13080, Aix-en-Provence 04 42 25 88 99 lonchampt.j@odalys-vacances.com
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°980, 1206, 1209

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	60 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	2 000 €
Montant TVA	400 €
Total TTC	60 400 €
Frais Notaire	5 900 €
Total acte en mains	66 300 €
Rentabilité brute HT / HT	5.9 %
Numéro copropriété	86
Numéro d'exploitation	104
Type de lot	T1
Surface	20.8 m²
Niveau / étage	1
Balcon	Oui (loggia de 2.8 m²)
Parking	Non
Classe énergie	En cours ...

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	215 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2022)	277 €
Dont TOM remboursée	56 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	25/11/2022
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	11 ans ferme (23/10/2015 - 22/10/2026)
Loyer annuel HT	3 534 €
Mode d'indexation	Triennale - ICC plafonné à 1,5%
Modalité de paiement des loyers	Trimestriel à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	oui
COMMENTAIRE	
Estimation de la taxe foncière 2023. (+7% par rapport à 2022)	

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 01/07/2024 à 15:33***