

**Les Bains  
Trégastel (22)**

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

**NUMÉRO DE DOSSIER : 4788**

COORDONNÉES	
<b>Résidence</b>	Les Bains 2 bis Bd du Coz-Pors 22730, Trégastel
<b>Exploitant</b>	MAGORA (GROUPE DUVAL / ODALYS) 655 rue René Descartes 13080, AIX EN PROVENCE 04.42.25.88.89 etasse.v@odalys-vacances.com
<b>Cabinet de Syndic</b>	LA CROIX MALO 6, rue du Mans 61000, Alençon 02 33 26 38 15
<b>Notaire programme</b>	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
<b>Référence cadastrale</b>	Section AI n°865, 867, 864, 866

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
<b>Total HT</b>	84 000 €
<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	600 €
<b>Dont prix honoraires HT</b>	6 000 €
<b>Montant TVA</b>	1 200 €
<b>Total TTC</b>	85 200 €
<b>Frais Notaire</b>	7 200 €
<b>Total acte en mains</b>	92 400 €
<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	5.05 %
<b>Numéro copropriété</b>	10
<b>Numéro d'exploitation</b>	120
<b>Type de lot</b>	T2
<b>Surface</b>	26,47 m <sup>2</sup> Carrez
<b>Niveau / étage</b>	1
<b>Balcon</b>	Une terrasse de 10.20 m <sup>2</sup>
<b>Parking</b>	Non
<b>Classe énergie</b>	E

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	522 €
Fonds de travaux (annuel)	65 €
Taxe foncière (2023)	216 €
Dont TOM remboursée	41 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	10/05/2023
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2007
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	11 ans ferme - 01/10/2018 - 30/09/2029
Loyer annuel HT	4 243 €
Mode d'indexation	Triennale - ILC plafonnée à 1.5% /an
Modalité de paiement des loyers	Semestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Le lot est situé côté mer, les photos associées sont celles du lot. Prix au m <sup>2</sup> décoté (3 K€) vs 4,8 K€ dans la zone, sans prendre en compte la terrasse et la vue mer.	

#### 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 02/12/2024 à 17:12**