Investissement LMNP
By Revenu Pierre

Zenitude Hotel Résidences Narbonne
Narbonne (11)

Tourisme - ZENITUDE RÉSIDENCES

NUMÉRO DE DOSSIER : 5471

COORDONNÉES	
Résidence	Zenitude Hotel Résidences Narbonne 18 Bd Général de Gaulle 11100, Narbonne
Exploitant	ZENITUDE RÉSIDENCES 15 rue de la Haye 67300, Schiltigheim 09 80 08 55 05 sandra.fieutelot@zenitude-groupe.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	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AH n°101, 108, 306, 307, 308, 309

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	68 500 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	6 500 €
Montant TVA	1 300 €
Total TTC	69 800 €
Frais Notaire	6 500 €
Total acte en mains	76 300 €
Rentabilité brute HT / HT	6.75 %
Numéro copropriété	31 + 162 (PKG)
Numéro d'exploitation	109
Type de lot	T1
Surface	22.39 m² Carrez
Niveau / étage	1
Balcon	
Parking	Oui, n°25
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	91 €
Fonds de travaux (annuel)	5 €
Taxe foncière (2025)	220 €
Dont TOM remboursée	35 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	13/06/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	2010
DAT et livraison	18/12/2012

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans et 6 mois ferme - (01/05/2017 - 31/10/2026)
Loyer annuel HT	4 627 €
Mode d'indexation	Annuelle - ILC
Modalité de paiement des loyers	Mensuellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	non

COMMENTAIRE
Résidence profitable en centre ville en 2024 (chiffre d'affaires : 2,2 M€ pour un résultat net de 237 K€). La structure qui porte le bail est en SAS (Propriétaires 89% et Zenitude 11%).

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 18:30***