

## Coté Green Juvignac (34)

### Tourisme - DOMITEAM

NUMÉRO DE DOSSIER : 4190

COORDONNÉES	
Résidence	Coté Green 1213 allée des Thermes 34990, Juvignac
Exploitant	DOMITEAM 622 Rue de Centrayrargues 34070, Montpellier 04 67 99 88 83 dguirao@domiteam.fr
Cabinet de Syndic	SDC COTE GREEN CZ OPALEO 60, rue des Charbonniers 34200, Sète 04.48.20.04.70
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section CD n°135 - n°94

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	88 200 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	4 200 €
Montant TVA	840 €
Total TTC	89 040 €
Frais Notaire	7 700 €
Total acte en mains	96 740 €
Rentabilité brute HT / HT	7.3 %
Numéro copropriété	183 + 157
Numéro d'exploitation	347
Type de lot	T2
Surface	34.08 m² Carrez
Niveau / étage	3
Balcon	Oui (11.24 m²)
Parking	Oui
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	465 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière ()	581 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	25/06/2021
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2012
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Mandat de gestion de 9 ans renouvelable tous les ans (25/05/2021 - 24/05/2030)
Loyer annuel HT	6 436 €
Mode d'indexation	
Modalité de paiement des loyers	Mensuellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Droit de séjour possible. 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 12/02/2024 à 14:12**