



By Revenu Pierre

Coté Green Juvignac (34)

Tourisme - DOMITEAM

NUMÉRO DE DOSSIER : 4190

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Coté Green 1213 allée des Thermes 34990, Juvignac	Total HT	88 200 €
Exploitant	DOMITEAM 622 Rue de Centrayrargues 34070, Montpellier 04 67 99 88 83 dguirao@domiteam.fr	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	SDC COTE GREEN CZ OPALEO 60, rue des Charbonniers 34200, Sète 04.48.20.04.70	Dont prix honoraires HT	4 200 €
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr	Montant TVA	840 €
Référence cadastrale	Section CD n°135 - n°94	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 m ² Carrez
		Niveau / étage	3
		Balcon	Oui (11.24 m ²)
		Parking	Oui
		Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
Charges de copro non récupérables (annuel)	465 €	Durée et début du bail	Mandat de gestion de 9 ans renouvelable tous les ans (25/05/2021 - 24/05/2030)
Fonds de travaux (annuel)	0 €	Loyer annuel HT	6 436 €
Taxe foncière ()	581 €	Mode d'indexation	
Dont TOM remboursée	0 €	Modalité de paiement des loyers	Mensuellement à terme échu
COPROPRIÉTÉ		Travaux à la charge de l'exploitant	605
Date de la dernière AG	25/06/2021	Classement de résidence de tourisme	non
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété	COMMENTAIRE	
Année de construction	2012	Droit de séjour possible. Estimation de la taxe foncière 2023. (+7% par rapport à 2022)	
DAT et livraison	-		

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