

Villa Rambouillet Rambouillet (78)

Affaires - VR HOTEL

NUMÉRO DE DOSSIER : 6197B

COORDONNÉES	
Résidence	Villa Rambouillet 11 Rue de La Giroderie 78120, Rambouillet
Exploitant	VR HOTEL 11 rue de la Giroderie 78120, Rambouillet
Cabinet de Syndic	CELAVISYNDIC 39 Route de Fondeline 44600, Saint-Nazaire 02.52.56.94.44 marina@celavisyndic.fr
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section BM - n°23

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	57 500 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	5 500 €
Montant TVA	1 100 €
Total TTC	58 600 €
Frais Notaire	5 700 €
Total acte en mains	64 300 €
Rentabilité brute HT / HT	7.57 %
Numéro copropriété	40
Numéro d'exploitation	Log. 39 porte 341
Type de lot	T1
Surface	23.40 m² Carrez
Niveau / étage	1
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
Charges de copro non récupérables (annuel)	275 €	Durée et début du bail	9 ans en 3/6/7 (01/01/2019 - 31/12/2027)
Fonds de travaux (annuel)	14 €	Loyer annuel HT	4 353 €
Taxe foncière (2024)	331 €	Mode d'indexation	Annuelle - IRL
Dont TOM remboursée	37 €	Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
COPROPRIÉTÉ		Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Date de la dernière AG	24/04/2025	Classement de résidence de tourisme	non
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant	COMMENTAIRE	
Année de construction		Comptes de la résidence In bonis en 2024 (CA / 1,05 M€ pour un résultat net de 16,7 K€).	
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 28/08/2025 à 17:00