



By Revenu Pierre

Les Bruyères Saint-Martin-de-Belleville (73)

Tourisme - BELAMBRA

NUMÉRO DE DOSSIER : 6604

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Les Bruyères Quartier des Bruyères 73440, Saint-Martin-de-Belleville	Total HT	63 000 €
Exploitant	BELAMBRA 63, Avenue du Général Leclerc 92340, Bourg-la-Reine proprietaires@belambra.fr	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	SOGIRE 11 rue de Cambrai 75019, Paris 01.58.21.50.50	Dont prix honoraires HT	6 000 €
Notaire programme	OFFICE NOTARIAL CARBONNAUX 4 Avenue de la Gare et 1 Route de Paris 60330, Le Plessis-Belleville, 03.44.66.20.30 antoine.carbonnaux@notaires.fr	Montant TVA	1 200 €
Référence cadastrale	Section AL - n°83, 115	Total TTC	64 200 €
		Frais Notaire	6 600 €
		Total acte en mains	70 800 €
		Rentabilité brute HT / HT	6.18 %
		Numéro copropriété	62
		Numéro d'exploitation	611
		Type de lot	T1
		Surface	20,02 m ² Carrez
		Niveau / étage	6
		Balcon	Oui
		Parking	Non
		Classe énergie	F

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
Charges de copro non récupérables (annuel)	500 €	Durée et début du bail	9 ans ferme (01/05/2019 - 30/04/2028)
Fonds de travaux (annuel)	0 €	Loyer annuel HT	3 893 €
Taxe foncière (2024)	279 €	Mode d'indexation	Annuelle - ILC
Dont TOM remboursée	79 €	Modalité de paiement des loyers	Semestriellement à terme échu
COPROPRIÉTÉ		Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Date de la dernière AG	29/03/2024	Classement de résidence de tourisme	non
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété	COMMENTAIRE	
Année de construction	2006	Les photos associées sont celles du lot. Il est prudent de prévoir 5 K€ HT pour des travaux / mobilier.	
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 16/12/2025 à 11:27