

Les Trois Forêts **** Hattigny (57)

Tourisme - CENTER PARCS

NUMÉRO DE DOSSIER : 4903

COORDONNÉES	
Résidence	Les Trois Forêts **** Rue de Bertrambois 57790, Hattigny
Exploitant	CENTER PARCS 11 rue de Cambrai 75947, Paris carine.godard@groupepvc.com
Cabinet de Syndic	SOGIRE 11 rue de Cambrai 75019, Paris 01.58.21.50.50
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section B / n°51

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	197 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	15 000 €
Montant TVA	3 000 €
Total TTC	200 000 €
Frais Notaire	14 800 €
Total acte en mains	214 800 €
Rentabilité brute HT / HT	8.14 %
Numéro copropriété	12
Numéro d'exploitation	N3.4
Type de lot	T4
Surface	81.22 m ² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	Oui, une terrasse
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	500 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2023)	668 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	13/04/2023
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2010
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 (01/10/2022 - 30/09/2031)
Loyer annuel HT	16 036 €
Mode d'indexation	Annuelle IRL plafonnée à 2%
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	oui
COMMENTAIRE	
Ce cottage confort a été rénové en mai 2023, pour un montant total de 15.978 € HT, le vendeur a soldé part travaux de 12.782 € HT. Loyer après indexation au 01/10/2024.	

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 14/11/2024 à 11:33