Adagio Paris Tour Eiffel ****
Paris (75)

Affaires - PIERRE & VACANCES-CENTER PARCS

NUMÉRO DE DOSSIER : 4499

COORDONNÉES	
Résidence	Adagio Paris Tour Eiffel **** 14 Rue du Théâtre 75015, Paris
Exploitant	PIERRE & VACANCES-CENTER PARCS L'Artois - Escapade Pont de Flandre 75019, PARIS 01.58.21.50.17 / 01.58.21.55.65 baux.revente@groupepvcp.com
Cabinet de Syndic	SOGIRE 11 rue de Cambrai 75019, Paris 01.58.21.50.50 gestion.coproprietaire.sogire@groupepvcp.com
Notaire programme	ETUDE ME DHILLY 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section DT n°25, 22, 23

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Prix HT	345 000 €
Dont meubles anciens	600 €
Dont honoraires HT	15 000 €
Montant TVA	3 000 €
Total TTC	348 000 €
Frais Notaire	24 700 €
Total acte en mains	372 700 €
Rentabilité brute HT / HT	4.35%
Numéro copropriété	1146
Numéro d'exploitation	B1214
Type de lot	T2
Surface	40.73 m² Carrez
Niveau / étage	12
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	0 €
Fonds de travaux (annuel)	473 €
Taxe foncière	1100 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	29/04/2024
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	1976 - 2007
DAT et livraison	01/12/2007

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans ferme - 01/01/2017 - 31/12/2025
Loyer annuel HT	15 017 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL
Modalité de paiement des loyers	Annuellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	oui
COMMENTAIRE	
Les photos associées sont celles de l'appartement. Loyer après indexation au 01/10/2023.	

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 - 2022