

Phocéenne Hoche
Marseille (13)

Affaires - GSA RÉSIDENCES

NUMÉRO DE DOSSIER : 4007

COORDONNÉES	
Résidence	Phocéenne Hoche 73-77 rue Hoche 13003, Marseille
Exploitant	GSA RÉSIDENCES 540 Av. Max Juvénal 13100, Aix-en-Provence proprietaires@gsa-residences.com
Cabinet de Syndic	NEXITY MARSEILLE LES DOCKS LIBRES 5 rue René Cassin 13331, Marseille 04.96.12.00.12
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section 814-C n°96

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	30 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Montant TVA	0 €
Total TTC	30 000 €
Frais Notaire	3 800 €
Total acte en mains	33 800 €
Rentabilité brute HT / HT	7.43 %
Numéro copropriété	76
Numéro d'exploitation	76
Type de lot	T1
Surface	19.08 m ² Carrez
Niveau / étage	5
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	290 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière ()	592 €
Dont TOM remboursée	155 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	10/09/2020
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2009
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 (01/09/2019 - 31/08/2028)
Loyer annuel HT	2 230 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL
Modalité de paiement des loyers	Trimestriel à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Le loyer présenté ne prend en compte que la partie fixe. Indexation des loyers au 01/01/23.	

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 02/01/2024 à 12:15