Investissement LMNP
By Revenu Pierre

Les Portes d'Etretat
Maniquerville (76)

Tourisme - GOELIA

NUMÉRO DE DOSSIER : 5224

COORDONNÉES	
Résidence	Les Portes d'Etretat 90 Place de la Mairie 76400, Maniquerville
Exploitant	GOELIA Immeuble l'Européen 91080, COURCOURONNES 01 60 76 59 00 info@goelia.com
Cabinet de Syndic	CGS 40, rue du 14 Juillet - CS 60602 64006, Pau 05.59.27.30.15 contact@syndic-cgs.com
Notaire programme	ETUDE DHILLY 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section A n°390, 392

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	45 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	3 000 €
Montant TVA	600 €
Total TTC	45 600 €
Frais Notaire	4 700 €
Total acte en mains	50 300 €
Rentabilité brute HT / HT	6.63 %
Numéro copropriété	119 + 59 (PKG)
Numéro d'exploitation	E05
Type de lot	T2
Surface	33.26 m² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	Un jardin de 20.80 m²
Parking	Oui, n°59
Classe énergie	F

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	270 €
Fonds de travaux (annuel)	53 €
Taxe foncière (2023)	350 €
Dont TOM remboursée	99 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	27/12/2024
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2008 (extension et rénovation du château)
DAT et livraison	30/06/2008

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans et 11 mois ferme (01/12/2018-31/10/2028)
Loyer annuel HT	2 985 €
Mode d'indexation	Annuelle IRL à 75% plafonné à 2%
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	non

COMMENTAIRE
Château du 19ème réhabilité en 2008, ce lot se trouve dans l'extension. Droit d'occupation 1 semaine ou 1 week-end par an (détail article 10 du bail commercial).

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 19/05/2025 à 16:59***