Investissement LMNP
By Revenu Pierre

Aparthotel Adagio Bordeaux Gambetta****
Bordeaux (33)

Affaires - PIERRE & VACANCES-CENTER PARCS

NUMÉRO DE DOSSIER : 5818

COORDONNÉES	
Résidence	Aparthotel Adagio Bordeaux Gambetta**** 40 Rue Edmond Michelet 33000, Bordeaux
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	ACTIA CONCEPT 3, Avenue Abadie 33100, Bordeaux 05 57 77 28 00 audrey.saurin@actia-concept.fr
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section KD n°312

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	209 300 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Montant TVA	0 €
Total TTC	209 300 €
Frais Notaire	16 500 €
Total acte en mains	225 800 €
Rentabilité brute HT / HT	5 %
Numéro copropriété	80
Numéro d'exploitation	506
Type de lot	T3
Surface	37,73 m² carrez
Niveau / étage	5
Balcon	Oui, un balcon
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	400 €
Fonds de travaux (annuel)	27 €
Taxe foncière (2024)	791 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	10/04/2024
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2008
DAT et livraison	27/09/2010

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite reconduction depuis le 01/07/2019
Loyer annuel HT	11 028 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL
Modalité de paiement des loyers	Mensuellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Les photos associées sont celles du lot.	

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 17/07/2025 à 10:57***