

**Garden & City Gerzat  
Gerzat (63)**

**Tourisme - GARDEN & CITY**

**NUMÉRO DE DOSSIER : 5062A (CX)**

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
<b>Résidence</b>	Garden & City Gerzat Route de Vichy 63360, Gerzat	<b>Total HT</b>	91 700 €
<b>Exploitant</b>	GARDEN & CITY 7 rue d'Italie 13006, Marseille 06 04 96 12 28 79 proprietaires@garden-city.fr	<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	600 €
<b>Cabinet de Syndic</b>	NEXITY CLERMONT-FERRAND 52, avenue Julien 63000, Clermont-Ferrand 04.73.91.52.38 charline.flandrin@nexity.fr	<b>Dont prix honoraires HT</b>	7 200 €
<b>Notaire programme</b>	ETUDE DHILLY 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr	<b>Dont prix nouveaux meubles prévus HT</b>	6 000 €
<b>Référence cadastrale</b>	Section BD /n°7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14	<b>Montant TVA</b>	2 640 €
		<b>Total TTC</b>	94 340 €
		<b>Frais Notaire</b>	7 300 €
		<b>Total acte en mains</b>	101 640 €
		<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	7.17 %
		<b>Numéro copropriété</b>	59 + 203 (PKG) + 94 (PKG)
		<b>Numéro d'exploitation</b>	906 (H09)
		<b>Type de lot</b>	T4
		<b>Surface</b>	83.30 m <sup>2</sup> Carrez
		<b>Niveau / étage</b>	RDC
		<b>Balcon</b>	Oui
		<b>Parking</b>	Oui n°111 (couvert) et n°2
		<b>Classe énergie</b>	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	363 €
Fonds de travaux (annuel)	51 €
Taxe foncière (2023)	1132 €
Dont TOM remboursée	200 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	19/01/2024
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2006
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
NOUVEAU BAIL	
Durée et début du bail	9 ans ferme (01/07/2024 - 30/06/2033)
Loyer annuel HT	6 575 €
Mode d'indexation	Annuelle - ILC
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	oui
COMMENTAIRE	
Il est prudent de prévoir 5 à 6 K€ HT pour des travaux de rafraîchissement / renouvellement du mobilier dans les 3 prochaines années. Les frais judiciaires (6.000 € HT) charge acheteur sont inclus dans le prix présenté.	

#### 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 19/09/2024 à 11:58