Investissement LMNP
By Revenu Pierre

Grand Massif***
Morillon (74)

Tourisme - VACANCEOLE

NUMÉRO DE DOSSIER : 5573

COORDONNÉES	
Résidence	Grand Massif*** Le Caton 74440, Morillon
Exploitant	VACANCEOLE 54, voie Albert Einstein 73800, Porte-de-Savoie 04 79 75 75 20 proprietaires@vacanceole.com
Cabinet de Syndic	HEURTIER (VOIRON) 2 Place St Bruno 38500, Voiron 04 76 87 78 62
Notaire programme	ETUDE DHILLY 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section B - n°4208, 4699, 4700, 4701, 4702

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	70 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	5 000 €
Montant TVA	1 000 €
Total TTC	71 000 €
Frais Notaire	6 400 €
Total acte en mains	77 400 €
Rentabilité brute HT / HT	5.55 %
Numéro copropriété	29
Numéro d'exploitation	5 (9)
Type de lot	T1
Surface	20.75 m² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	Oui (terrasse de 26.82 m²)
Parking	Non
Classe énergie	E

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	345 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2024)	152 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	31/05/2024
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2011
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans ferme (01/05/2018 - 30/04/2027)
Loyer annuel HT	3 883 €
Mode d'indexation	Annuelle - ILC plafonnée à 0% et 2%
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	oui
COMMENTAIRE	
Décomposition du loyer présenté : fixe (2.740€HT) + variable 2023 (1.143€HT). 2 semaines de séjour (1 semaine été et 1 en hivers)	

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 10/02/2025 à 16:07***