Investissement LMNP
By Revenu Pierre

Le Domaine de Bertheaume**
Plougonvelin (29)

Tourisme - VACANCEOLE

NUMÉRO DE DOSSIER : 5228

COORDONNÉES	
Résidence	Le Domaine de Bertheaume** 4 Bd de la Mer 29217, Plougonvelin
Exploitant	VACANCEOLE 54, voie Albert Einstein 73800, Porte-de-Savoie 04 79 75 75 20 crivolly@vacanceole.com
Cabinet de Syndic	STEA FIT 1 Place du Parlement 31000, Toulouse 05 61 21 91 93 contact@stea-fit.com
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AB - n°778, 558, 568, 774, 772, 771, 781

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	105 300 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	1 300 €
Montant TVA	260 €
Total TTC	105 560 €
Frais Notaire	9 700 €
Total acte en mains	115 260 €
Rentabilité brute HT / HT	4.88 %
Numéro copropriété	48 + 107
Numéro d'exploitation	47 (216)
Type de lot	T3
Surface	46.94 m² Carrez
Niveau / étage	2
Balcon	Oui
Parking	Oui n°106
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	647 €
Fonds de travaux (annuel)	99 €
Taxe foncière (2023)	319 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	19/06/2024
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2005
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
BAIL RENOUVELÉ	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 (01/10/2022 - 30/09/2031)
Loyer annuel HT	5 140 €
Mode d'indexation	
Modalité de paiement des loyers	
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	oui
COMMENTAIRE	
Les photos associées sont celles du bien. Le bail prévoit une semaine d'occupation gratuite (voir article 8). Décomposition du loyer présenté : Part fixe 3.628 €HT Part variable 2022 : 1.512 € HT	

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 02/12/2024 à 17:06***