

Côté Port La Ciotat (13)

Affaires - APPART CITY

NUMÉRO DE DOSSIER : 3669

COORDONNÉES	
Résidence	Côté Port 57, Passage Jean d'Huart Zac de la Source 13600, La Ciotat
Exploitant	APPART CITY 125 rue gilles martinet 34000, Montpellier 01 80 90 90 90 proprietaires@appartcity.com
Cabinet de Syndic	CITYA 9 Rue Joinville 75019, PARIS 01 40 36 82 09
Notaire programme	ETUDE DHILLY 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	AH 175 176 188 189 190 169

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	112 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	2 000 €
Montant TVA	400 €
Total TTC	112 400 €
Frais Notaire	9 700 €
Total acte en mains	122 100 €
Rentabilité brute HT / HT	5.8 %
Numéro copropriété	20 + 64 pkg
Numéro d'exploitation	112 (104)
Type de lot	T2
Surface	31,96 m² Carrez
Niveau / étage	1
Balcon	loggia 4,21 m²
Parking	oui en sous-sol
Classe énergie	En cours ...

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	341 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière ()	735 €
Dont TOM remboursée	108 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	-
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2009
DAT et livraison	15/10/2009

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 (01/01/2017 au 31/12/2027)
Loyer annuel HT	6 790 €
Mode d'indexation	ILC publié par l'INSEE
Modalité de paiement des loyers	mensuel à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	oui

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 15/03/2024 à 14:18