

Les Chalets de l'Isard*** Les Angles (66)

Tourisme - VACANCEOLE

NUMÉRO DE DOSSIER : 8285

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Les Chalets de l'Isard*** Rte du Pla del Mir 66210, Les Angles	Total HT	65 600 €
Exploitant	VACANCEOLE 54, voie Albert Einstein 73800, Porte-de-Savoie 04 79 75 75 20 crivolly@vacanceole.com	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	PEYROT IMMOBILIER 9 rue de la Balcère 66210, Les Angles 04.68.04.42.05 lesangles@peyrot-immo.fr	Dont prix honoraires HT	6 600 €
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr	Montant TVA	1 320 €
Référence cadastrale	Section A n°2936 / Section AK n°2, 128, 169, 170	Total TTC	66 920 €
		Frais Notaire	6 400 €
		Total acte en mains	73 320 €
		Rentabilité brute HT / HT	5 %
		Numéro copropriété	66 + 142 (PKG)
		Numéro d'exploitation	D034
		Type de lot	T2
		Surface	34.95 m² Carrez
		Niveau / étage	3
		Balcon	Oui (6 m²)
		Parking	Oui
		Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	334 €
Fonds de travaux (annuel)	140 €
Taxe foncière (2025)	513 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	11/04/2026
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2012
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 - (01/01/2022 - 31/12/2030)
Loyer annuel HT	3 272 €
Mode d'indexation	Triennale - ILC plafonnée à +1%/-0%
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	
Droit de séjour de 60 nuitées. Bonus : article 6 indemnité d'éviction. Prix inférieur au prix du m² de la région.	

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 22/07/2026 à 17:00