Investissement LMNP
By Revenu Pierre

Le Village Vert de Rousset
Rousset (13)

Tourisme - GARDEN & CITY

NUMÉRO DE DOSSIER : 3117

COORDONNÉES	
Résidence	Le Village Vert de Rousset 318, avenue Francis Perrin 13790, Rousset
Exploitant	GARDEN & CITY 7 rue d'Italie 13006, Marseille 06 04 96 12 28 79 proprietaires@garden-city.fr
Cabinet de Syndic	SIGA PROVENCE 7 Rue d'Italie 13006, Marseille 06 04 96 12 12 60 copro@siga.fr
Notaire programme	ETUDE DHILLY 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AW n°471, 472, 473, 474, 475, 476, 536

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	60 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	4 000 €
Montant TVA	800 €
Total TTC	60 800 €
Frais Notaire	5 700 €
Total acte en mains	66 500 €
Rentabilité brute HT / HT	5.58 %
Numéro copropriété	108
Numéro d'exploitation	225
Type de lot	T2
Surface	34,85 m² Carrez
Niveau / étage	2
Balcon	Terrasse de 5.94m²
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	226 €
Fonds de travaux (annuel)	46 €
Taxe foncière ()	410 €
Dont TOM remboursée	82 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	11/09/2024
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2005
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	11 ans et 9 mois fermes - 01/10/2020 - 30/06/2032
Loyer annuel HT	3 349 €
Mode d'indexation	Annuelle - ILC plafonnée à 1% à la hausse comme à la baisse
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Il est prudent de prévoir 3.500 € HT pour le changement du mobilier / travaux.	

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 05/05/2023 à 14:13***