

Relais & Spa - La Valadière**
Juvignac (34)**

Tourisme - ZENITUDE RÉSIDENCES

NUMÉRO DE DOSSIER : 4673

COORDONNÉES	
Résidence	Relais & Spa - La Valadière**** 1213 allée des Thermes 34990, Juvignac
Exploitant	ZENITUDE RÉSIDENCES 15 rue de la Haye 67300, Schiltigheim 09 80 08 55 05 sandra.fieutelot@zenitude-groupe.com
Cabinet de Syndic	OPALEO 60, rue des Charbonniers 34200, Sète 04.48.20.04.70
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section CD n°135 - n°94

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	80 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	5 000 €
Montant TVA	1 000 €
Total TTC	81 000 €
Frais Notaire	7 000 €
Total acte en mains	88 000 €
Rentabilité brute HT / HT	6.41 %
Numéro copropriété	193+123
Numéro d'exploitation	308
Type de lot	T2
Surface	33.55 m ² Carrez
Niveau / étage	3
Balcon	Oui (9.20 m ²)
Parking	Oui
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	549 €
Fonds de travaux (annuel)	29 €
Taxe foncière ()	450 €
Dont TOM remboursée	75 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	23/01/2024
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2012
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	12 ans ferme (01/04/2023 - 31/03/2034)
Loyer annuel HT	5 126 €
Mode d'indexation	Annuelle - ILC
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	
Loyer après indexation au 01/04/2024.	

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 06/09/2024 à 10:53