

**Toulon Six Fours - Zenitude
Six-Fours-les-Plages (83)**

Tourisme - ZENITUDE RÉSIDENCES

NUMÉRO DE DOSSIER : 3344

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Toulon Six Fours - Zenitude 68 rue de Carqueiranne 83140, Six-Fours-les-Plages	Total HT	67 800 €
Exploitant	ZENITUDE RÉSIDENCES 15 rue de la Haye 67300, Schiltigheim 09 80 08 55 05 joyce.zimmer@zenitude-groupe.com	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	CGS 40, rue du 14 Juillet - CS 60602 64006, Pau 05.59.27.30.15 contact@syndic-cgs.com	Dont prix honoraires HT	5 800 €
Notaire programme	ETUDE CARRION 45 Boulevard De La Liberté 59000, Lille, 03.27.14.90.26 maxime.carrion@notaires.fr	Montant TVA	1 160 €
Référence cadastrale	Section AB / n°1317, 1320	Total TTC	68 960 €
		Frais Notaire	6 300 €
		Total acte en mains	75 260 €
		Rentabilité brute HT / HT	5.2 %
		Numéro copropriété	238 + 76 (pkg)
		Numéro d'exploitation	121
		Type de lot	T1
		Surface	25.8
		Niveau / étage	1
		Balcon	Oui, une loggia
		Parking	Oui, n°76
		Classe énergie	En cours ...

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	204 €
Fonds de travaux (annuel)	20 €
Taxe foncière ()	630 €
Dont TOM remboursée	101 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	20/06/2023
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2006
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
BAIL RENOUELÉ	
Durée et début du bail	9 ans ferme - 01/01/2021 - 31/12/2029
Loyer annuel HT	3 521 €
Mode d'indexation	Annuelle - ILC plafonnée à 1.5%
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	oui
COMMENTAIRE	
Résidence reprise en 2019 par le groupe Zénitude. Bail renouvelé en 2021 pour 9 ans ferme, après une baisse de loyer de 30 %. Le loyer présenté ne prend pas en compte un potentiel loyer variable. Il est prudent de prévoir 2 K€ HT pour des travaux de rafraîchissement. Prix au m ² décoté.	

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 26/01/2023 à 17:45