

Agen Centre Confort*** Agen (47)

Affaires - APPART CITY

NUMÉRO DE DOSSIER : 5702

COORDONNÉES	
Résidence	Agen Centre Confort*** 34 Rue La Fayette 47000, Agen
Exploitant	APPART CITY 125 rue gilles martinet 34000, Montpellier 01 80 90 90 90 proprietaires@appartcity.com
Cabinet de Syndic	CGS 40, rue du 14 Juillet - CS 60602 64006, Pau 05.59.27.30.15 contact@syndic-cgs.com
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section BE / N°1253

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	77 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	6 000 €
Montant TVA	1 200 €
Total TTC	78 200 €
Frais Notaire	6 800 €
Total acte en mains	85 000 €
Rentabilité brute HT / HT	6.1 %
Numéro copropriété	1138
Numéro d'exploitation	116
Type de lot	T1
Surface	22.25 m² carrez
Niveau / étage	1
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	152 €
Fonds de travaux (annuel)	30 €
Taxe foncière (2023)	297 €
Dont TOM remboursée	43 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	24/04/2024
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2010
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	11 ans ferme - 01/01/2017 - 31/12/2027
Loyer annuel HT	4 699 €
Mode d'indexation	Annuelle - ILC
Modalité de paiement des loyers	Mensuellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	oui
COMMENTAIRE	
Il est prudent de prévoir 4.700 € HT pour le renouvellement du mobilier / travaux. A l'équilibre en 2022 : (CA : 1,1 M€ pour un résultat net de 38 K€ après frais de siège) Résidence en pertes en 2023 (CA : 1,3 M€ pour un résultat net de - 211 K€). dû à une augmentation des charges énergies et fluides de 233 %. Loyer après indexation au 01/01/2025.	

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 22/02/2025 à 11:49**