

Aparthotel Adagio Access Illkirch ** Illkirch-Graffenstaden (67)

Affaires - PIERRE & VACANCES-CENTER PARCS

NUMÉRO DE DOSSIER : 5849

COORDONNÉES	
Résidence	Aparthotel Adagio Access Illkirch ** 106 Avenue de Strasbourg 67400, Illkirch-Graffenstaden
Exploitant	PIERRE & VACANCES-CENTER PARCS L'Artois - Escapade Pont de Flandre 75019, PARIS 01.58.21.50.17 / 01.58.21.55.65 baux.revente@groupepvcp.com
Cabinet de Syndic	NEXITY STRASBOURG KLEBER cs 40035 2 quai kleber 67082, strasbourg 03 88 39 81 39 jconstans@nexity.fr
Notaire programme	ETUDE DHILLY 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section 30 / n°991-163

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	121 500 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	10 500 €
Montant TVA	2 100 €
Total TTC	123 600 €
Frais Notaire	9 300 €
Total acte en mains	132 900 €
Rentabilité brute HT / HT	6 %
Numéro copropriété	442 + 607 (PKG)
Numéro d'exploitation	106
Type de lot	T2
Surface	37.32 m² Carrez
Niveau / étage	1
Balcon	Non
Parking	Oui n°7
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	544 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2024)	540 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	26/06/2024
Propriété des locaux d'exploitation	Copro
Année de construction	2007
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 - 01/10/2018 au 30/09/2027
Loyer annuel HT	7 293 €
Mode d'indexation	Annuelle - ICC
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605 et 606
Classement de résidence de tourisme	oui
COMMENTAIRE	
Il est prudent de prévoir autour de 7 K€ HT pour travaux / mobilier au renouvellement.	

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 05/09/2025 à 17:18