

Le Domaine de Kermael Saint-Briac-sur-Mer (35)

Tourisme - NEMEA

NUMÉRO DE DOSSIER : 6366

COORDONNÉES	
Résidence	Le Domaine de Kermael 19 Rue de Ker Gai 35800, Saint-Briac-sur-Mer
Exploitant	NEMEA 10 bis rue Gutenberg 33700, Mérignac 05.40.25.03.43 proprietaires@nemea.fr
Cabinet de Syndic	LSI SYNDIC IMMO 27/29 rue Bossuet 69006, Lyon 04 72 14 91 69 mschepf@lagrange-syndic.com
Notaire programme	ETUDE DHILLY 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AB - n°118

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	79 100 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	7 100 €
Montant TVA	1 420 €
Total TTC	80 520 €
Frais Notaire	7 200 €
Total acte en mains	87 720 €
Rentabilité brute HT / HT	5.4 %
Numéro copropriété	11 + 83 (PKG)
Numéro d'exploitation	011
Type de lot	T1
Surface	20.99 m² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	Oui (terrasse de 6,87 m²)
Parking	Oui n°11
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	310 €
Fonds de travaux (annuel)	188 €
Taxe foncière (2024)	366 €
Dont TOM remboursée	66 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	18/07/2024
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	2000
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 (01/04/2021 - 31/03/2030)
Loyer annuel HT	4 278 €
Mode d'indexation	Annuelle - ILC plafonnée à 2%
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Frais de gestion administrative (100€HT / ans). Loyer indexé au 01/04/2025 Renouvellement du mobilier / travaux en 2021 pour un montant de 3896€ HT payé par le vendeur	

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 25/06/2025 à 17:00