



By Revenu Pierre

Le Chant des Oiseaux Courseulles-sur-Mer (14)

Tourisme - PIERRE & VACANCES-CENTER PARCS

NUMÉRO DE DOSSIER : 4342

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Le Chant des Oiseaux Chemin de la Tuilerie 14470, Courseulles-sur-Mer	Total HT	130 000 €
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	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	SOGIRE 11 rue de Cambrai 75019, Paris 01.58.21.50.50	Dont prix honoraires HT	9 000 €
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr	Montant TVA	1 800 €
Référence cadastrale	Section AC/n°237	Total TTC	131 800 €
		Frais Notaire	10 200 €
		Total acte en mains	142 000 €
		Rentabilité brute HT / HT	5.15 %
		Numéro copropriété	44
		Numéro d'exploitation	C201
		Type de lot	Duplex
		Surface	45.27 m ² Carrez
		Niveau / étage	RDC + Etage
		Balcon	Oui (terrasse)
		Parking	Non
		Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
Charges de copro non récupérables (annuel)	658 €	Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 (31/12/2022 - 31/12/2031)
Fonds de travaux (annuel)	0 €	Loyer annuel HT	6 691 €
Taxe foncière (2023)	679 €	Mode d'indexation	Annuelle - IRL plafonnée à 2%
Dont TOM remboursée	0 €	Modalité de paiement des loyers	Trimestriel à terme échu
COPROPRIÉTÉ		COMMENTAIRE	
Date de la dernière AG	09/09/2022	Travaux à la charge de l'exploitant	605
Propriété des locaux d'exploitation		Classement de résidence de tourisme	oui
Année de construction	2012		
DAT et livraison	-	Bail renouvelé pour 9 ans, en contrepartie du renouvellement du mobilier et des travaux de rénovation de l'appartement (9.179€ HT) restant à la charge du vendeur. Estimation de la taxe foncière 2023 (+7% par rapport à 2022).	

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 19/03/2024 à 10:11