

Le Port-Marly
Le Port-Marly (78)

Affaires - RESIDIS GROUPE

NUMÉRO DE DOSSIER : 2671

COORDONNÉES	
Résidence	Le Port-Marly 3 Avenue Simon Vouet 78560, Le Port-Marly
Exploitant	RESIDIS GROUPE 58 avenue de Wagram 75017, Paris 17 Batignolles- Monceau 01 88 32 51 90 info@residis.fr
Cabinet de Syndic	GESTION&PIERRE 98 bis Quai de la Fosse 44000, Nantes 02.28.03.02.20 gestion@2gti.fr
Notaire programme	ETUDE ME CARRION 45 Boulevard De La Liberté 59000, Lille 03.27.14.90.26 maxime.carrion@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AH / n°239

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Prix HT	70 000 €
Dont meubles anciens	600 €
Dont honoraires HT	4 000 €
Montant TVA	800 €
Total TTC	70 800 €
Frais Notaire	6 400 €
Total acte en mains	77 200 €
Rentabilité brute HT / HT	7.61%
Numéro copropriété	21
Numéro d'exploitation	017
Type de lot	T1
Surface	24,44 m ² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	62 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière	348 €
Dont TOM remboursée	46 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	16/06/2022
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2010
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	11 ans et 3 mois dont 9 ans ferme - (01/03/2018 - 30/05/2029)
Loyer annuel HT	5 325 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	oui
COMMENTAIRE	
Loyer après indexation au 01/01/23 (+2.5%).	

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 - 2022