Investissement LMNP
By Revenu Pierre

All Suites Bordeaux-Lac ***
Bordeaux (33)

Affaires - PICHET

NUMÉRO DE DOSSIER : 3433

COORDONNÉES	
Résidence	All Suites Bordeaux-Lac *** Rue du Professeur Georges Jeanneney 33000, Bordeaux
Exploitant	PICHET 20 avenue de canteranne 33601, PESSAC 05 57 26 01 55 gestion@allsuites-appart.com
Cabinet de Syndic	CABINET BEDIN 33, Avenue de la Libération 33110, Le Bouscat 05 57 22 53 92 syndic@cabinet-bedin.com
Notaire programme	ETUDE ME DHILLY 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	TK n°22

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Prix HT	44 500 €
Dont meubles anciens	600 €
Dont honoraires HT	1 900 €
Montant TVA	380 €
Total TTC	44 880 €
Frais Notaire	4 900 €
Total acte en mains	49 780 €
Rentabilité brute HT / HT	5.68%
Numéro copropriété	290 + 6 (PKG)
Numéro d'exploitation	B227
Type de lot	T1
Surface	19
Niveau / étage	2
Balcon	
Parking	Oui, n°P100
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	88 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière	609 €
Dont TOM remboursée	92 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	13/06/2023
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2009
DAT et livraison	30/06/2009

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite Prolongation
Loyer annuel HT	2 526 €
Mode d'indexation	Triennale 50% ICC plafonnée à 4.5%
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	oui

COMMENTAIRE
Travaux payés pour le ravalement (en cours 2023) et le changement du revêtement des sols sur l'ensemble de la résidence (début 2019 et terminé en 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 - 2022