Investissement LMNP
By Revenu Pierre

L'Etoile des Neiges
Villarembert (73)

Tourisme - SATVAC

NUMÉRO DE DOSSIER : 3448

COORDONNÉES	
Résidence	L'Etoile des Neiges 73300, Villarembert
Exploitant	SATVAC 73300, VILLAREMBERT +33 (0)4 79 83 02 55 satvac@sybelles.com
Cabinet de Syndic	SYGESTIM 7 rue du Mail 38500, Voiron 04 76 05 26 65 a.voglimacci@sygestim-agda.fr
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section C n°1575, 1587, 1572, 1573, 1566

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Prix HT	441 000 €
Dont meubles anciens	600 €
Dont honoraires HT	26 000 €
Montant TVA	5 200 €
Total TTC	446 200 €
Frais Notaire	30 500 €
Total acte en mains	476 700 €
Rentabilité brute HT / HT	4.3%
Numéro copropriété	41
Numéro d'exploitation	401 (25)
Type de lot	T4
Surface	159.85
Niveau / étage	4
Balcon	Un balcon 8,50 m², une terrasse 27,60 m²
Parking	Non
Classe énergie	En cours ...

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	1 108 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière	1840 €
Dont TOM remboursée	246 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	20/10/2020
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	31 décembre 1967
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	11 ans - 01/10/2012 - 30/09/2023
Loyer annuel HT	18 969 €
Mode d'indexation	Triennale - ILC
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	oui

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