

**Domaine De Val Queven
Quéven (56)**

Tourisme - LAGRANGE VACANCES

NUMÉRO DE DOSSIER : 3469

COORDONNÉES	
Résidence	Domaine De Val Queven All. de Kerruisseau 56530, Quéven
Exploitant	LAGRANGE VACANCES 9 Rue le Châtelier 75017, Paris 17 Batignolles- Monceau 01 47 54 60 07 proprietaire@groupe- lagrange.com
Cabinet de Syndic	SEINE GESTION 186, rue Cardinet 75017, Paris 17 Batignolles- Monceau 01 75 43 15 30 contact@seinegestion.com
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section ZA n°212, 213

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Prix HT	64 500 €
Dont meubles anciens	600 €
Dont honoraires HT	2 500 €
Montant TVA	500 €
Total TTC	65 000 €
Frais Notaire	5 700 €
Total acte en mains	70 700 €
Rentabilité brute HT / HT	5.36%
Numéro copropriété	64 + 131 (PKG)
Numéro d'exploitation	E02
Type de lot	Villa
Surface	39.83 m ² (Carrez)
Niveau / étage	RDC
Balcon	Terrasse de 7m ²
Parking	Oui, n° 131
Classe énergie	E

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	365 €
Fonds de travaux (annuel)	45 €
Taxe foncière	667 €
Dont TOM remboursée	104 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	10/09/2021
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans - 24/06/2020 - 23/06/2029
Loyer annuel HT	3 457 €
Mode d'indexation	Triennale - ILC plafonnée à 1,50% par an
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Occupation : 1 semaine hors 15 juillet - 31 aout 1 semaine moyenne ou basse saison	

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