Investissement LMNP
By Revenu Pierre

Les Demeures Torrellanes
Latour-Bas-Elne (66)

Tourisme - VACANCEOLE

NUMÉRO DE DOSSIER : 3481

COORDONNÉES	
Résidence	Les Demeures Torrellanes D40 66200, Latour-Bas-Elne
Exploitant	VACANCEOLE 54, voie Albert Einstein 73800, Porte-de-Savoie 04 79 75 75 20 proprietaires@vacanceole.com
Cabinet de Syndic	EN ATTENTE ,
Notaire programme	ETUDE ME DHILLY 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AB n°163, 164

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Prix HT	93 600 €
Dont meubles anciens	600 €
Dont honoraires HT	4 000 €
Montant TVA	800 €
Total TTC	94 400 €
Frais Notaire	8 200 €
Total acte en mains	102 600 €
Rentabilité brute HT / HT	4.2%
Numéro copropriété	104 + 174 (PKG)
Numéro d'exploitation	L1
Type de lot	T3
Surface	43,30
Niveau / étage	1
Balcon	Terrasse de 13,79 m²
Parking	Oui, n°70
Classe énergie	En cours ...

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	353 €
Fonds de travaux (annuel)	115 €
Taxe foncière	554 €
Dont TOM remboursée	134 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	15/10/2020
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans - 01/07/2020 - 30/06/2029
Loyer annuel HT	3 935 €
Mode d'indexation	Triennale - ICC plafonné à 1,5% par an
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	oui
COMMENTAIRE	
Rare le bail prévoit un période d'occupation de 8 semaines en sus du loyer versé. Très bon emplacement, prix au m² décoté	

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