Investissement LMNP
By Revenu Pierre

Goélia Aguylène
Carnon-Plage (34)

Tourisme - GOELIA

NUMÉRO DE DOSSIER : 3564B

COORDONNÉES	
Résidence	Goélia Aguylène rue de la Gardiole-Carnon 34280, Carnon-Plage
Exploitant	GOELIA Immeuble l'Européen 91080, COURCOURONNES 01 60 76 59 00 info@goelia.com
Cabinet de Syndic	CITYA COGESIM MONTPELLIER 12, rue Foch 34000, Montpellier 04.67.60.19.40 jpouplin@citya.com
Notaire programme	ETUDE ME DHILLY 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section EO n°63

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Prix HT	119 400 €
Dont meubles anciens	600 €
Dont honoraires HT	7 400 €
Montant TVA	1 480 €
Total TTC	120 880 €
Frais Notaire	9 600 €
Total acte en mains	130 480 €
Rentabilité brute HT / HT	6.2%
Numéro copropriété	7
Numéro d'exploitation	Acte n°006 - Bail n°96
Type de lot	T1
Surface	42.60 m² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	En cours ...

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	772 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière	792 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	17/03/2023
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	1985
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans et 6 mois (01/04/2014-31/10/2023)
Loyer annuel HT	7 400 €
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
Dans le cadre des discussion avec les propriétaires, il a été mentionné un budget de renouvellement meuble/travaux par lot pour la montée en gamme de la résidence lors du renouvellement de bail. Inclus: travaux évacuation cuisine faits, remplacement mitigeur bain/douche, étanchéités loggias et ravalements façades.

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