

All Suites Bordeaux-Mérignac II *
Mérignac (33)**

Affaires - PICHET

NUMÉRO DE DOSSIER : 3578

COORDONNÉES	
Résidence	All Suites Bordeaux-Mérignac II *** 27 Allée Félix Nadar 33700, Mérignac
Exploitant	PICHET 20 avenue de canteranne 33601, PESSAC 05 57 26 01 55 gestion@allsuites-appart.com
Cabinet de Syndic	FONCIA BORDEAUX 61, Quai Lawton 33000, Bordeaux 05.57.14.00.00 bordeaux@foncia.fr
Notaire programme	ETUDE ME DHILLY 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section : AD, N° 266, 653, 683

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Prix HT	45 000 €
Dont meubles anciens	600 €
Dont honoraires HT	1 000 €
Montant TVA	200 €
Total TTC	45 200 €
Frais Notaire	5 100 €
Total acte en mains	50 300 €
Rentabilité brute HT / HT	5.78%
Numéro copropriété	51 + 176 (PKG)
Numéro d'exploitation	523
Type de lot	Studio
Surface	19
Niveau / étage	1
Balcon	
Parking	oui extérieur
Classe énergie	En cours ...

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	99 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière	437 €
Dont TOM remboursée	68 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	25/05/2023
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	2009
DAT et livraison	27/11/2009

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite prolongation
Loyer annuel HT	2 603 €
Mode d'indexation	Triennale 50% ICC plafonné 4 %
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Loyer après indexation au 01/02/2021. Il est prudent de prévoir un budget de 3000 / 3500 € HT pour la rénovation des parties privatives sur 3 ans. Changement mobilier (radiateur et lit) payé sur ce lot.	

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