

**Les Cottages du Lac
Coly (24)**

Tourisme - GOELIA

NUMÉRO DE DOSSIER : 3591

COORDONNÉES	
Résidence	Les Cottages du Lac 24120, Coly
Exploitant	GOELIA Immeuble l'Européen 91080, COURCOURONNES 01 60 76 59 00 info@goelia.com
Cabinet de Syndic	EN ATTENTE ,
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	A n° 751

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Prix HT	57 200 €
Dont meubles anciens	600 €
Dont honoraires HT	1 200 €
Montant TVA	240 €
Total TTC	57 440 €
Frais Notaire	5 900 €
Total acte en mains	63 340 €
Rentabilité brute HT / HT	5.8%
Numéro copropriété	1
Numéro d'exploitation	1
Type de lot	Maison
Surface	54,97
Niveau / étage	
Balcon	TERASSE et TERRAIN AUTOUR
Parking	oui
Classe énergie	En cours ...

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	375 €
Fonds de travaux (annuel)	19 €
Taxe foncière	344 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	-
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2001
DAT et livraison	01/11/2001

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans (01/11/2018 au 31/10/2027)
Loyer annuel HT	3 318 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL
Modalité de paiement des loyers	Trimestrielle d'avance
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	oui
COMMENTAIRE	
Droit de séjour gratuit de 1 semaine (hors 1er samedi de juillet et 2eme samedi de septembre)	

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