

La Haie-Fouassière
La Haie-Fouassière (44)

Affaires - WEST FINANCES

NUMÉRO DE DOSSIER : 3622

COORDONNÉES	
Résidence	La Haie-Fouassière 16 Rue du Patis 44690, La Haie-Fouassière
Exploitant	WEST FINANCES 30 Rue de l'Europe 44240, LA CHAPELLE SUR ERDRE 02 51 81 02 02 contact@westfinances.com
Cabinet de Syndic	SERGIC 7 Rue Konrad Adenauer 77600, Bussy-Saint-Georges 01.64.66.86.67 copro.srs@sergic.com
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AK - n°336

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Prix HT	72 500 €
Dont meubles anciens	600 €
Dont honoraires HT	3 100 €
Montant TVA	620 €
Total TTC	73 120 €
Frais Notaire	6 700 €
Total acte en mains	79 820 €
Rentabilité brute HT / HT	5.38%
Numéro copropriété	24 + 137 (PKG)
Numéro d'exploitation	101
Type de lot	T1
Surface	28
Niveau / étage	1
Balcon	Oui
Parking	Oui (n°37)
Classe énergie	En cours ...

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	555 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière	252 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	-
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2012
DAT et livraison	30/12/2012

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite reconduction
Loyer annuel HT	3 745 €
Mode d'indexation	Triennale IPC plafonnée hausse/baisse 2.5%
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	non

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