

**Les Portes d'Alsace
Mutzig (67)**

Affaires - ZENITUDE RÉSIDENCES

NUMÉRO DE DOSSIER : 3583

COORDONNÉES	
Résidence	Les Portes d'Alsace 2 Rue des Puit 67190, Mutzig
Exploitant	ZENITUDE RÉSIDENCES 15 rue de la Haye 67300, Schiltigheim 09 80 08 55 05 joyce.zimmer@zenitude- groupe.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	

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Prix HT	35 000 €
Dont meubles anciens	600 €
Dont honoraires HT	0 €
Montant TVA	0 €
Total TTC	35 000 €
Frais Notaire	4 400 €
Total acte en mains	39 400 €
Rentabilité brute HT / HT	1.54%
Numéro copropriété	59
Numéro d'exploitation	59
Type de lot	T1
Surface	20.94 m ²
Niveau / étage	
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	En cours ...

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	138 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière	251 €
Dont TOM remboursée	38 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	-
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite prolongation
Loyer annuel HT	540 €
Mode d'indexation	-
Modalité de paiement des loyers	Trimestriel à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	oui
COMMENTAIRE	
Loyer calculé sur le résultat courant avant impôts (RCAI).	

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