

Les Portes d'Honfleur Boulleville (27)

Tourisme - GOELIA

NUMÉRO DE DOSSIER : 3706

COORDONNÉES	
Résidence	Les Portes d'Honfleur 1300 route d'Honfleur 27210, Boulleville
Exploitant	GOELIA Immeuble l'Européen 91080, COURCOURONNES 01 60 76 59 00 info@goelia.com
Cabinet de Syndic	CGS 37, avenue Fouchet 64000, Pau 05.59.27.30.15 contact@syndic-cgs.com
Notaire programme	ETUDE ME DHILLY 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	B n° 215, 216, 219

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Prix HT	67 200 €
Dont meubles anciens	600 €
Dont honoraires HT	0 €
Montant TVA	0 €
Total TTC	67 200 €
Frais Notaire	6 500 €
Total acte en mains	73 700 €
Rentabilité brute HT / HT	4.75%
Numéro copropriété	117 + 158 (PKG)
Numéro d'exploitation	117 (I05)
Type de lot	T2
Surface	32.70
Niveau / étage	1
Balcon	Oui
Parking	Oui n°37
Classe énergie	En cours ...

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	392 €
Fonds de travaux (annuel)	35 €
Taxe foncière	355 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	08/06/2018
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2011
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans et 10 mois en 3/6/9 (01/01/2020 - 31/10/2029)
Loyer annuel HT	3 186 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL plafonnée à 3%
Modalité de paiement des loyers	Trimestriel à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	
Classement de résidence de tourisme	oui
COMMENTAIRE	
Au loyer fixe il faut ajouter le loyer variable potentiel défini dans le bail. Droit d'occupation de 2 semaines ou 3 week-ends sous conditions (article 9)	

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