

**Arc 1800 Club L'Hôtel du Golf
Bourg-Saint-Maurice (73)**

Tourisme - BELAMBRA

NUMÉRO DE DOSSIER : 3748

COORDONNÉES

Résidence	Arc 1800 Club L'Hôtel du Golf Village du Charvet 73700, Bourg-Saint-Maurice
Exploitant	BELAMBRA 63, Avenue du Général Leclerc 92340, Bourg-la-Reine proprietaires@belambra.fr
Cabinet de Syndic	GSI 22, Square de la Liberté 73603, Moûtiers 04.79.22.84.12
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AC - n°25, 50

DÉTAILS DU BIEN VENDU

Prix HT	66 000 €
Dont meubles anciens	0 €
Dont honoraires HT	0 €
Montant TVA	0 €
Total TTC	66 000 €
Frais Notaire	6 100 €
Total acte en mains	72 100 €
Rentabilité brute HT / HT	5.75%
Numéro copropriété	687
Numéro d'exploitation	250
Type de lot	T1
Surface	20.90
Niveau / étage	11
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	E

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	178 €
Fonds de travaux (annuel)	22 €
Taxe foncière	187 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	22/06/2021
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	1974
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans ferme (30/04/2017 - 30/04/2026)
Loyer annuel HT	3 806 €
Mode d'indexation	Annuelle ILC
Modalité de paiement des loyers	Trimestriel à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Droit de séjour 1 semaine basse saison et tarif préférentiel.	

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