



By Revenu Pierre

Garden & City Gerzat Gerzat (63)

Tourisme - GARDEN & CITY

NUMÉRO DE DOSSIER : 5062B

COORDONNÉES	
Résidence	Garden & City Gerzat Route de Vichy 63360, Gerzat
Exploitant	GARDEN & CITY 7 rue d'Italie 13006, Marseille 06
Cabinet de Syndic	NEXITY CLERMONT-FERRAND 52, avenue Julien 63000, Clermont-Ferrand 04.73.91.52.38 charline.flandrino@nexity.fr
Notaire programme	ETUDE ME DHILLY 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section BD /n°7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Prix HT	85 700 €
Dont meubles anciens	600 €
Dont honoraires HT	7 200 €
Montant TVA	1 440 €
Total TTC	87 140 €
Frais Notaire	7 300 €
Total acte en mains	94 440 €
Rentabilité brute HT / HT	7.5%
Numéro copropriété	60 + 204 (PKG) + 93 (PKG)
Numéro d'exploitation	908 (H10)
Type de lot	T4
Surface	83.30 m² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	Oui
Parking	Oui n°112 (couvert) et n°1
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	363 €
Fonds de travaux (annuel)	51 €
Taxe foncière	1132 €
Dont TOM remboursée	200 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	19/01/2024
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2006
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Bail 9 ans en 3/6/9 - (01/07/2015 - 30/06/2024)
Loyer annuel HT	6 425 €
Mode d'indexation	Annuelle - ILC
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	oui
COMMENTAIRE	
Il est prudent de prévoir 5 à 6 K€ HT pour des travaux de rafraîchissement / renouvellement du mobilier, dans les 3 prochaines années.	

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