

L'île D'or
La Londe-les-Maures (83)

Tourisme - VACANCEOLE

NUMÉRO DE DOSSIER : 5122

COORDONNÉES	
Résidence	L'île D'or 395 Bd Plage de l'Argentière 83250, La Londe-les-Maures
Exploitant	VACANCEOLE 54, voie Albert Einstein 73800, Porte-de-Savoie 04 79 75 75 20 proprietaires@vacanceole.com
Cabinet de Syndic	FONCIA LA LONDE 8, avenue Georges Clémenceau 83250, La Londe-les-Maures 04 94 01 37 80
Notaire programme	ETUDE DUCOURAU ET ASSOCIÉS 169 Boulevard De La Plage 33120, Arcachon 05 56 22 37 73 accueil.stonarcachon.33060@notaires.fr
Référence cadastrale	AT 21, 23, 20

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Prix HT	78 700 €
Dont meubles anciens	600 €
Dont honoraires HT	6 200 €
Montant TVA	1 240 €
Total TTC	79 940 €
Frais Notaire	6 900 €
Total acte en mains	86 840 €
Rentabilité brute HT / HT	5.8%
Numéro copropriété	37
Numéro d'exploitation	A211
Type de lot	T2
Surface	42.20 m ²
Niveau / étage	2-Bât A
Balcon	
Parking	
Classe énergie	En cours ...

DONNÉES FINANCIÈRES

Charges de copro non récupérables (annuel)	316 €
Fonds de travaux (annuel)	104 €
Taxe foncière	748 €
Dont TOM remboursée	160 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	02/06/2023
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2010
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION

Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 (01/11/2020 au 31/10/2029)
Loyer annuel HT	4 563 €
Mode d'indexation	ILC plafonnée à 1,5%
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	
Classement de résidence de tourisme	oui

COMMENTAIRE

Lot dans la partie ancienne réhabilitée en 2010. Avantage: -30% sur le prix de séjour. Décomposition du loyer présenté : Loyer fixe : 3.200 € HT Part variable 2022 : 1.363 € HT Le propriétaire doit avancer l'intégralité des charges de copropriété récupérables en sus des charges non récupérables (1.644 €) et demander le remboursement des charges récupérables auprès de l'exploitant une fois par an.

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