

**Littoral Nord
Saint-Malo (35)**

Tourisme - WEST FINANCES

NUMÉRO DE DOSSIER : 5541

COORDONNÉES	
Résidence	Littoral Nord 1 Rue Grand Port 35400, Saint-Malo
Exploitant	WEST FINANCES 30 Rue de l'Europe 44240, LA CHAPELLE SUR ERDRE 02 51 81 02 02 contact@westfinances.com
Cabinet de Syndic	SERGIC 7 Rue Konrad Adenauer 77600, Bussy-Saint-Georges 01.64.66.86.67 copro.srs@sergic.com
Notaire programme	ETUDE DHILLY 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section BW / n°1389

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	73 800 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	6 800 €
Montant TVA	1 360 €
Total TTC	75 160 €
Frais Notaire	6 500 €
Total acte en mains	81 660 €
Rentabilité brute HT / HT	5.6 %
Numéro copropriété	53 + 176 (PKG)
Numéro d'exploitation	38
Type de lot	T1 Bis
Surface	28.78 m ² Carrez
Niveau / étage	1
Balcon	Oui 4,55m ²
Parking	Oui n°4
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	508 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2024)	587 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	18/04/2024
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	2009
DAT et livraison	15/05/2009

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite prolongation depuis le 14/05/2018
Loyer annuel HT	4 136 €
Mode d'indexation	Triennale - Indice INSEE des prix à la consommation
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Ballon d'eau chaude remplacé en 2024 à la charge du vendeur (810€HT).	

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 - MAJ le 08/01/2025 à 14:16