

By Revenu Pierre

All Suites Bordeaux-Lac *** Bordeaux (33)

Affaires - PICHET

NUMÉRO DE DOSSIER: 5255

COORDONNÉES		
Résidence	All Suites Bordeaux-Lac *** Rue du Professeur Georges Jeanneney 33000, Bordeaux	
Exploitant	PICHET 20 avenue de canteranne 33601, PESSAC 05 57 26 01 55 gestion@allsuites-appart.com	
Cabinet de Syndic	CABINET BEDIN 33, Avenue de la Libération 33110, Le Bouscat 05 57 22 53 92 syndic@cabinet-bedin.com	
Notaire programme	ETUDE DHILLY 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr	
Référence cadastrale	TK n°22	

DÉTAILS DU BIEN VENDU		
Total HT	32 000 €	
Dont prix meubles anciens HT	600 €	
Dont prix honoraires HT	1 000 €	
Montant TVA	200 €	
Total TTC	32 200 €	
Frais Notaire	4 300 €	
Total acte en mains	36 500 €	
Rentabilité brute HT / HT	7.71 %	
Numéro copropriété	417 + 133	
Numéro d'exploitation	B444	
Type de lot	T1	
Surface	17.01 m ² Carrez	
Niveau / étage	4	
Balcon	Non	
Parking	Oui n°P227	
Classe énergie	Е	

DONNÉES FINANCIÈRES			
Charges de copro non récupérables (annuel)	97 €		
Fonds de travaux (annuel)	5€		
Taxe foncière (2023)	484 €		
Dont TOM remboursée	75 €		
COPROPRIÉTÉ			
Date de la dernière AG	28/03/2024		
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété		
Année de construction	2009		
DAT et livraison	30/06/2009		

DONNÉES D'EXPLOITATION		
Durée et début du bail	Tacite reconduction depuis 2021	
Loyer annuel HT	2 469 €	
Mode d'indexation	Triennale 50% ICC plafonnée à 4.5%	
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu	
Travaux à la charge de l'exploitant	605	
Classement de résidence de tourisme	oui	
COMMENTAIRE		
Dáunian la 9 mars 2025: si accontá 11 902 € UT nour		

Réunion le 8 mars 2025: si accepté 11.802 € HT pour des travaux privatifs et communs et renouvellement de bail 11 ans (90% d'acceptation). Rentabilité de 5,64%. NB : l'indexation triennale se fait à l'initiative du bailleur.

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 31/03/2025 à 11:26



Téléphone: 01.46.43.90.17

Mail: contact@investissementlmnp.com