

Cerise Carcassonne Sud ***
Carcassonne (11)

Tourisme - EXHORE

NUMÉRO DE DOSSIER : 4649

COORDONNÉES	
Résidence	Cerise Carcassonne Sud *** 1 Rue Darius Milhaud 11000, Carcassonne
Exploitant	EXHORE 147 avenue Paul Doumer 92500, Rueil Malmaison 01.55.94.06.57
Cabinet de Syndic	SAS LOUBAT IMMOBILIER 2, place Davilla 11000, Carcassonne 04 68 72 38 38
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AR n° 508

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	77 700 €
Prix meubles anciens HT	600 €
Prix honoraires HT	2 700 €
Montant TVA	540 €
Total TTC	78 240 €
Frais Notaire	7 200 €
Total acte en mains	85 440 €
Rentabilité brute HT / HT	6.2 %
Numéro copropriété	53 + 109
Numéro d'exploitation	A120
Type de lot	T2
Surface	37.49 m ² Carrez
Niveau / étage	1
Balcon	Oui, une terrasse de 15 m ²
Parking	Oui, n°109
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	680 €
Fonds de travaux (annuel)	120 €
Taxe foncière (2022)	1085 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	22/04/2023
Propriété des locaux d'exploitation	Foncière du promoteur loué à l'exploitant
Année de construction	2008
DAT et livraison	31/12/2008

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	11 ans et 6 mois - 01/03/2013 - 31/08/2024
Loyer annuel HT	4 815 €
Mode d'indexation	Triennale - IRL plafonné 2% / an
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	oui
COMMENTAIRE	
Estimation de la taxe foncière 2023. (+7% par rapport à 2022)	

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