Investissement LMNP
By Revenu Pierre

Les Hauts de la Principauté
Beausoleil (06)

Tourisme - MAGORA (GROUPE DUVAL / ODALYS)

NUMÉRO DE DOSSIER : 4592

COORDONNÉES	
Résidence	Les Hauts de la Principauté 31 Boulevard du General Leclerc 06240, Beausoleil
Exploitant	MAGORA (GROUPE DUVAL / ODALYS) 655 rue René Descartes 13080, AIX EN PROVENCE 04.42.25.88.89 etasse.v@odalys-vacances.com
Cabinet de Syndic	SGIT GESTION 860 rue René Descartes CS 40362 13799, Aix-en-Provence 04 42 60 69 70 letallec.m@sgitgestion.com
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AD - n°334, 411

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	196 200 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	11 200 €
Montant TVA	2 240 €
Total TTC	198 440 €
Frais Notaire	14 600 €
Total acte en mains	213 040 €
Rentabilité brute HT / HT	5.48 %
Numéro copropriété	44
Numéro d'exploitation	404
Type de lot	T1
Surface	30.78 m² Carrez
Niveau / étage	4
Balcon	Oui (6.9 m²)
Parking	Non
Classe énergie	B

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	448 €
Fonds de travaux (annuel)	22 €
Taxe foncière (2023)	542 €
Dont TOM remboursée	118 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	19/02/2024
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	2011
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite reconduction depuis 2020
Loyer annuel HT	10 758 €
Mode d'indexation	Triennale - IRL plafonné à 1,5% / an
Modalité de paiement des loyers	Trimestriel à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	oui
COMMENTAIRE	
Il est prudent de prévoir 8 K€ HT pour des travaux sur les parties privatives / communes.	

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 12/08/2024 à 12:06*