

Valence Classic***
Valence (26)

Affaires - APPART CITY

NUMÉRO DE DOSSIER : 5351

COORDONNÉES	
Résidence	Valence Classic*** 6, Rue Célestin Poncet 26000, Valence
Exploitant	APPART CITY 125 rue gilles martinet 34000, Montpellier 01 80 90 90 90 proprietaires@appartcity.com
Cabinet de Syndic	CELAVISYNDIC 39 Route de Fondeline 44600, Saint-Nazaire 02.52.56.94.44 marina@celavisyndic.fr
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section CH - N°222, 232

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	63 000 €
Prix meubles anciens HT	600 €
Prix honoraires HT	2 000 €
Montant TVA	400 €
Total TTC	63 400 €
Frais Notaire	6 300 €
Total acte en mains	69 700 €
Rentabilité brute HT / HT	6 %
Numéro copropriété	109
Numéro d'exploitation	B-204 (B216)
Type de lot	T1
Surface	23,96 m ² Carrez
Niveau / étage	2
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	167 €
Fonds de travaux (annuel)	70 €
Taxe foncière (2023)	465 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	06/12/2021
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	2010
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite prolongation depuis le 27/01/2024
Loyer annuel HT	3 771 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL
Modalité de paiement des loyers	Mensuellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Ce propriétaire a refusé le renouvellement de bail proposé en 2017. Les photos associées sont celles du bien.	

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