

Les Hauts d'Andilly Andilly (95)

Affaires - RESIDHOTEL

NUMÉRO DE DOSSIER : 4526

COORDONNÉES	
Résidence	Les Hauts d'Andilly Route de la Berchère 95580, Andilly
Exploitant	RESIDHOTEL 1200 av du docteur Maurice Donat 06250, Mougins 04 92 28 21 61 proprietaires@residhotel.com
Cabinet de Syndic	CGS 40, rue du 14 Juillet - CS 60602 64006, Pau 05.59.27.30.15 contact@syndic-cgs.com
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AC - n°20

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	25 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Montant TVA	0 €
Total TTC	25 000 €
Frais Notaire	3 500 €
Total acte en mains	28 500 €
Rentabilité brute HT / HT	8.58 %
Numéro copropriété	52
Numéro d'exploitation	1-52
Type de lot	T1
Surface	18.25 m ² Carrez
Niveau / étage	1
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	260 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2023)	200 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	09/02/2024
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2005
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite reconduction depuis 2016
Loyer annuel HT	2 145 €
Mode d'indexation	Triennale - IRL plafonné à 1%
Modalité de paiement des loyers	Trimestriel à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	non

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 04/10/2024 à 11:44