

Le Clos du Rocher***
Les Eyzies-de-Tayac-Sireuil (24)

Tourisme - VACANCEOLE

NUMÉRO DE DOSSIER : 4409

COORDONNÉES	
Résidence	Le Clos du Rocher*** Avenue du Cinglé 24620, Les Eyzies-de-Tayac-Sireuil
Exploitant	VACANCEOLE 54, voie Albert Einstein 73800, Porte-de-Savoie 04 79 75 75 20 proprietaires@vacanceole.com
Cabinet de Syndic	OPALEO 60, rue des Charbonniers 34200, Sète 04.48.20.04.70
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section D n°5, 7, 1360

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	44 500 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	1 500 €
Montant TVA	300 €
Total TTC	44 800 €
Frais Notaire	5 100 €
Total acte en mains	49 900 €
Rentabilité brute HT / HT	7.52 %
Numéro copropriété	47 + 178 (PKG)
Numéro d'exploitation	6029
Type de lot	T3
Surface	34.47 m ² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	Terrasse de 4.70 m ² et jardin de 26m ²
Parking	Oui, n°P62
Classe énergie	E

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	320 €
Fonds de travaux (annuel)	105 €
Taxe foncière (2023)	459 €
Dont TOM remboursée	123 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	30/03/2024
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2012
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 (01/07/2021 - 30/06/2030)
Loyer annuel HT	3 347 €
Mode d'indexation	Triennale - ILC plafonnée à 1%
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	oui
COMMENTAIRE	
Le loyer présenté comprend la partie fixe : 2.577 € HT et 770 € HT de variable versé pour l'année 2022. Droit de séjour de 2 semaines hors vacances scolaires avec la carte nomade. 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 - MAJ le 28/03/2025 à 09:54