

**Iroise Armorique
Locmaria-Plouzané (29)**

Tourisme - NEMEA

NUMÉRO DE DOSSIER : 5473

COORDONNÉES	
Résidence	Iroise Armorique 11 Rue d'Armorique 29280, Locmaria-Plouzané
Exploitant	NEMEA 10 bis rue Gutenberg 33700, Mérignac 05.40.25.03.43 proprietaires@nemea.fr
Cabinet de Syndic	STEA FIT 1 Place du Parlement 31000, Toulouse 05 61 21 91 93 contact@stea-fit.com
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AH n°117, 246, 345, 343, 125, 126, 127, 128, 131, 147, 349, 351, 353, 355, 357 Section AP n°150

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	135 300 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	12 300 €
Montant TVA	1 460 €
Total TTC	136 760 €
Frais Notaire	10 300 €
Total acte en mains	147 060 €
Rentabilité brute HT / HT	5.5 %
Numéro copropriété	22 + 107 (RANGEMENT EXT) + 231 (PKG)
Numéro d'exploitation	4A
Type de lot	Duplex
Surface	50.72 m² Carrez
Niveau / étage	RDC et 1er
Balcon	Une terrasse de 8m²
Parking	Oui, n°P4A
Classe énergie	E

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	384 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2023)	335 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	29/05/2024
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2007
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans ferme - 01/01/2021 - 31/12/2029
Loyer annuel HT	7 443 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL plafonnée à 2%
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
<p>Bail renouvelé en 2021, travaux et remplacement du mobilier à la charge du vendeur (3600 € HT). Chiffre d'affaires de la résidence de 1 128 192 € HT pour l'année 2023. Droit de séjour de 2 semaines (voir article 7.3 du bail). Décomposition du loyer présenté : 6073 € HT Fixe après indexation au 01/01/2025. 1370 € HT variable 2023 versé en avril 2024. Vue océan. Les photos associées sont celles du bien.</p>	

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 27/03/2025 à 14:53