

Ténéo Apparthotel Talence - Centre Talence (33)

Affaires - AQUITAINE HOSPITALITY

NUMÉRO DE DOSSIER : 5019

COORDONNÉES	
Résidence	Ténéo Apparthotel Talence - Centre 8 All. du 7ème art 33400, Talence
Exploitant	AQUITAINE HOSPITALITY 3, Impasse Rudolf Diesel 33700, Mérignac 05 56 46 19 19 contact@aquitainepromotion.fr
Cabinet de Syndic	FONCIA BORDEAUX 61, Quai Lawton 33000, Bordeaux 05.57.14.00.00 bordeaux@foncia.fr
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AL n°169, 182, 187

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	120 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	10 000 €
Montant TVA	2 000 €
Total TTC	122 000 €
Frais Notaire	9 600 €
Total acte en mains	131 600 €
Rentabilité brute HT / HT	5.42 %
Numéro copropriété	165
Numéro d'exploitation	61
Type de lot	T2
Surface	34.61 m² Carrez
Niveau / étage	3
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	176 €
Fonds de travaux (annuel)	15 €
Taxe foncière (2023)	816 €
Dont TOM remboursée	99 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	17/05/2023
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2002
DAT et livraison	30/08/2002

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 - 01/07/2016 - 30/06/2025
Loyer annuel HT	6 506 €
Mode d'indexation	Annuelle - ILC
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	
Les photos associées sont celles du lot. Il est prudent de prévoir 5 K€ HT pour des travaux / mobilier. Loyer minimum après indexation au 01/07/2024.	

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 11:58