Investissement LMNP
By Revenu Pierre

Aparthotel Adagio Access Poitiers
Poitiers (86)

Affaires - PIERRE & VACANCES-CENTER PARCS

NUMÉRO DE DOSSIER : 5402

COORDONNÉES	
Résidence	Aparthotel Adagio Access Poitiers 23 Bd du Grand Cerf 86000, Poitiers
Exploitant	PIERRE & VACANCES-CENTER PARCS L'Artois - Escapade Pont de Flandre 75019, PARIS 01.58.21.50.17 / 01.58.21.55.65 baux.revente@groupepvcp.com
Cabinet de Syndic	SOGIRE 11 rue de Cambrai 75019, Paris 01.58.21.50.50
Notaire programme	ETUDE DHILLY 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section BT n°62, 63

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	50 500 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	5 000 €
Montant TVA	1 000 €
Total TTC	51 500 €
Frais Notaire	5 500 €
Total acte en mains	57 000 €
Rentabilité brute HT / HT	6.65 %
Numéro copropriété	33
Numéro d'exploitation	108
Type de lot	T1
Surface	19.30 m²
Niveau / étage	1
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	150 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2023)	239 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	11/04/2024
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2010
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 - 01/10/2019 - 30/09/2028
Loyer annuel HT	3 359 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL plafonnée à 2%
Modalité de paiement des loyers	Annuellement
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Travaux payés par le vendeur en 2019 : 4.768 € HT Loyer après indexation au 01/10/2024.	

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 07/03/2025 à 12:10***