

Garden & City Lyon - Marcy L'étoile *
Marcy-l'Étoile (69)**

Tourisme - GARDEN & CITY

NUMÉRO DE DOSSIER : 4983

COORDONNÉES	
Résidence	Garden & City Lyon - Marcy L'étoile *** 80 avenue Marcel Mérieux 69280, Marcy-l'Étoile
Exploitant	GARDEN & CITY 7 rue d'Italie 13006, Marseille 06 04 96 12 28 79 proprietaires@garden-city.fr
Cabinet de Syndic	SIGA PROVENCE 7 Rue d'Italie 13006, Marseille 06 04 96 12 12 60 copro@sigaprovence.fr
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section A n°659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 669, 670, 671, 673, 674, 2109, 2111, 2049, 668, 672, 655, 656, 2048, 2110, 2987, 2989, 4466, 2988, 668 et Section AE n°223, 244, 246

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	86 500 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	13 500 €
Montant TVA	2 700 €
Total TTC	89 200 €
Frais Notaire	6 900 €
Total acte en mains	96 100 €
Rentabilité brute HT / HT	7 %
Numéro copropriété	13 + 115 (PKG)
Numéro d'exploitation	B03
Type de lot	T3
Surface	60.66 m ² Carrez
Niveau / étage	RDC Duplex
Balcon	
Parking	Oui n°P36
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	455 €
Fonds de travaux (annuel)	22 €
Taxe foncière (2023)	507 €
Dont TOM remboursée	76 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	14/06/2023
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2005
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
BAIL RENOUELÉ	
Durée et début du bail	9 ans ferme (01/01/2023 - 31/12/2032)
Loyer annuel HT	6 052 €
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	oui
COMMENTAIRE	
Il est prudent de prévoir 7 K€ HT pour le renouvellement du mobilier / travaux.	

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 05/09/2024 à 11:23