

Cité des Congrès Confort*
Nantes (44)**

Affaires - APPART CITY

NUMÉRO DE DOSSIER : 5155

COORDONNÉES	
Résidence	Cité des Congrès Confort*** 2 Rue Emile Masson 44000, Nantes
Exploitant	APPART CITY 125 rue gilles martinet 34000, Montpellier 04 99 54 92 09 support-revente@appartcity.com
Cabinet de Syndic	LEFEUVRE IMMOBILIER 5 boulevard Vincent Gâche - CS 16327 44000, Nantes 02 51 72 94 74 ie2@cabinet-lefeuvre.com
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section EK n°39, 23, 174

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	105 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	10 600 €
Montant TVA	2 120 €
Total TTC	107 120 €
Frais Notaire	8 400 €
Total acte en mains	115 520 €
Rentabilité brute HT / HT	6 %
Numéro copropriété	1
Numéro d'exploitation	1
Type de lot	T1
Surface	23.35 m ² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	E

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	209 €
Fonds de travaux (annuel)	10 €
Taxe foncière (2023)	562 €
Dont TOM remboursée	70 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	11/03/2024
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2006
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	11 ans ferme (01/01/2017 - 31/12/2027)
Loyer annuel HT	6 342 €
Mode d'indexation	Annuelle - ILC
Modalité de paiement des loyers	Mensuel à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	oui
COMMENTAIRE	
PV AG 2023 : proposition de ravalement de façade 170 K€ HT (1.880 € HT pour ce lot) rejetée, à étudier en 2024. En sus, il est prudent de prévoir 6 K€ HT pour des travaux / mobilier. Les photos associées sont celles du bien. Comptes 2022 : CA : 1,3 M€ pour un EBITDA de 99 K€.	

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 22/10/2024 à 10:58