

**Le Domaine Du Golf
Saumur (49)**

**Tourisme - TERRES DE FRANCE APPART HOTELS ET
RÉSIDENCES**

NUMÉRO DE DOSSIER : 3262

COORDONNÉES	
Résidence	Le Domaine Du Golf Route Des Mortins Saint-Hilaire-Saint-Florent 49400, Saumur
Exploitant	TERRES DE FRANCE APPART HOTELS ET RÉSIDENCES La coupure du parc, route de thuet 37120, Chaveignes 02 47 42 39 50 copro@terresdefrance.com
Cabinet de Syndic	NEXITY PARIS IGH 83-85 Boulevard Vincent Auriol 75646, PARIS CEDEX 13 01.43.37.69.40
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section 287 AE n°698, 774, 777, 779

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	49 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	1 000 €
Montant TVA	200 €
Total TTC	49 200 €
Frais Notaire	5 300 €
Total acte en mains	54 500 €
Rentabilité brute HT / HT	6.31 %
Numéro copropriété	49
Numéro d'exploitation	49
Type de lot	T2
Surface	39,03 m²
Niveau / étage	RDC
Balcon	Oui, une terrasse (14,80 m²)
Parking	Oui, n°49
Classe énergie	En cours ...

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	105 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière ()	556 €
Dont TOM remboursée	93 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	-
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2010
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans ferme - 01/11/2020 - 31/10/2029
Loyer annuel HT	3 092 €
Mode d'indexation	Annuelle - ILC plafonnée à 1.5%
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	oui

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 23/03/2023 à 08:10