



By Revenu Pierre

## Le Domaine Du Golf Saumur (49)

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

NUMÉRO DE DOSSIER : 6497

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Le Domaine Du Golf Route Des Mortins Saint-Hilaire-Saint-Florent 49400, Saumur	Total HT	38 000 €
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	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	NEXITY PARIS IGH 83-85 Boulevard Vincent Auriol 75646, PARIS CEDEX 13 01.43.37.69.40	Dont prix honoraires HT	1 000 €
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr	Montant TVA	200 €
Référence cadastrale	Section 287 AE n°698, 774, 777, 779	Total TTC	38 200 €
		Frais Notaire	4 400 €
		Total acte en mains	42 600 €
		Rentabilité brute HT / HT	6.48 %
		Numéro copropriété	30
		Numéro d'exploitation	30
		Type de lot	T1
		Surface	26.72 m <sup>2</sup> Carrez
		Niveau / étage	RDC
		Balcon	Oui (terrasse de 12.96 m <sup>2</sup> )
		Parking	Oui n°30
		Classe énergie	E

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
<b>Charges de copro non récupérables (annuel)</b>	139 €	<b>Durée et début du bail</b>	9 ans en 3/6/9 (01/11/2020 - 31/10/2029)
<b>Fonds de travaux (annuel)</b>	0 €	<b>Loyer annuel HT</b>	2 461 €
<b>Taxe foncière (2024)</b>	542 €	<b>Mode d'indexation</b>	Annuelle ILC plafonné hausse à 1.5%/an
<b>Dont TOM remboursée</b>	90 €	<b>Modalité de paiement des loyers</b>	Trimestriellement à terme échu
<b>COPROPRIÉTÉ</b>		<b>Travaux à la charge de l'exploitant</b>	art. 605
<b>Date de la dernière AG</b>	-	<b>Classement de résidence de tourisme</b>	oui
<b>Propriété des locaux d'exploitation</b>		<b>COMMENTAIRE</b>	
<b>Année de construction</b>	2010	Droit de séjour jusqu'à 7 nuits maximum pour 55€TTC et renouvelable 6 fois.	
<b>DAT et livraison</b>	-		

#### 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 19/01/2026 à 14:13