

**Iroise Armorique
Locmaria-Plouzané (29)**

Tourisme - GOELIA

NUMÉRO DE DOSSIER : 6111

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Iroise Armorique 11 Rue d'Armorique 29280, Locmaria-Plouzané	Total HT	158 300 €
Exploitant	GOELIA Immeuble l'Européen 91080, COURCOURONNES 01.87.12.70.92 / 01 60 76 59 00 proprietaires@goelia.com	Dont prix meubles anciens HT	0 €
Cabinet de Syndic	STEA FIT 1 Place du Parlement 31000, Toulouse 05 61 21 91 93 contact@stea-fit.com	Dont prix honoraires HT	13 100 €
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr	Dont prix nouveaux meubles prévus HT	1 200 €
Référence cadastrale	Section AH n°117, 246, 345, 343, 125, 126, 127, 128, 131, 147, 349, 351, 353, 355, 357 Section AP n°150	Montant TVA	2 860 €
		Total TTC	161 160 €
		Frais Notaire	11 800 €
		Total acte en mains	172 960 €
		Rentabilité brute HT / HT	5.7 %
		Numéro copropriété	96 + 250 (PKG)
		Numéro d'exploitation	15N
		Type de lot	T4
		Surface	69 m ² Carrez
		Niveau / étage	2
		Balcon	Un terrasse de 10.5 m ²
		Parking	Oui, n°P15N
		Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	625 €
Fonds de travaux (annuel)	141 €
Taxe foncière (2024)	461 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	18/06/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2007
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans 3/6/9 - (01/01/2021 - 31/12/2029)
Loyer annuel HT	9 033 €
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	non
COMMENTAIRE	
<p>Bail renouvelé en 2021, travaux et remplacement du mobilier à la charge du vendeur (3600 € HT). Le passage en bail meublé sera matérialisé par un avenant et par l'acquisition du mobilier ancien par l'acheteur. (1.200 € HT inclus dans le prix et rendement proposé). Chiffre d'affaires de la résidence de 1 128 192 € HT pour l'année 2023. Droit de séjour de 2 semaines (voir article 7.3 du bail). Décomposition du loyer présenté : 7.344 € HT Fixe 1689 € HT variable 2024 versé en avril 2025.</p>	

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 06/05/2026 à 18:30