

# Résidence Tourisme - CORALIA - CAGNES SUR MER Revente LMNP ancien



*INVESTISSEZ en revente LMNP, LMNP ancien d'occasion en résidence Affaire pour une meilleure rentabilité et des loyers défiscalisés par bail commercial.*

**SYNTHESE :**

Vente Appartement T1 de 26m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Crystal à CAGNES SUR MER (6800).

- Crystal
- Appartement T1
- CAGNES SUR MER (6800)
- Résidence Tourisme
- CORALIA

- Prix : 72 800 €

Création et Développement de Patrimoine - SAS au capital de 5 000 € 1118 Boulevard du Grand Parc - 14200 HEROUVILLE SAINT CLAIR TEL : 02 50 50 30 40 - Service revente : 02 31 39 55 81 RCS CAEN 501 456 057 Carte professionnelle N°CPI14012017000023008 délivrée par la CCI de CAEN Assurance responsabilité civile professionnelle MMA IARD 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS Cedex 9 Absence de garantie financière : CDP a choisi de ne recevoir aucun fonds de sa clientèle en dehors de ses honoraires Membre de l'Association Nationale des Conseillers Financiers - ANACOFI Expert immobilier en valeurs locatives et vénales dûment formé à l'ESSEC.

Copyright 2020 Création Développement Patrimoine

- Dont mobilier : 1 000 €
  - Loyer annuel HT : 4 277 €
  - Rentabilité brute : 5.98 %
  - Rentabilité nette : 4.71 %
- 
- Taxe foncière : 559€
  - Charges de copropriété annuelles : 289 €

#### LOCALISATION :

Le département des Alpes-Maritimes jouit d'un environnement exceptionnel, entre mer et montagne, baigné par plus de trois cents jours de soleil par an. Dans cet écrin merveilleux de 4 294 km<sup>2</sup> résident plus d'un million de personnes. Un pied dans l'eau de la Méditerranée, un autre sur les contreforts du massif Alpin, telle pourrait se résumer la situation géographique des Alpes-Maritimes tant la proximité mer montagne est forte dans ce département.

A mi chemin entre Cannes et Nice, Cagnes-sur-Mer reflète tout le prestige de la French Riviera à proximité de tous les grands centres économiques et touristiques de la région PACA. Cette station balnéaire a su conserver, à travers un modernisme adapté, la douceur de vivre et la convivialité de ces villages azuréens marqués par le passé.

#### LA RESIDENCE :

La résidence Le Crystal se compose d'appartements studios, 2 pièces et 3 pièces, tous très bien agencés et se compose de deux corps de bâtiments reliés par une passerelle desservant les toits terrasses aménagés pour la détente d'une piscine solarium (ouverture de fin mars à mi-novembre), d'une table de ping pong et d'un jardin.

Au rez-de-chaussée, au cœur d'un vaste atrium, les résidents trouveront réception avec Wifi, salle de jeux, laverie, et services à la carte. La résidence est accessible aux personnes à mobilité réduite.

Chaque appartement est entièrement meublé et équipé (Kitchenette avec réfrigérateur, 4 plaques vitrocéramiques, four micro-onde grill, lave vaisselle, cafetière électrique, et rangement).

#### LA GESTION :

Coralia est un exploitant de résidence de tourisme qui compte 9 résidences gérées. La résidence le Crystal est exploitée par une filiale spécifique à cet établissement. L'établissement a dégagé en 2015 un résultat net de 80 500€ pour un CA de 993.400€.

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
  - Résidence Tourisme
  - Année de construction : 2009
  - Equipements : Piscine, Climatisation
  - [Site internet de la résidence](#)
  
- Type de fiscalité :
  - [Revente LMNP](#)
  - [LMNP Ancien](#)
  - LMNP Occasion
  - LMP

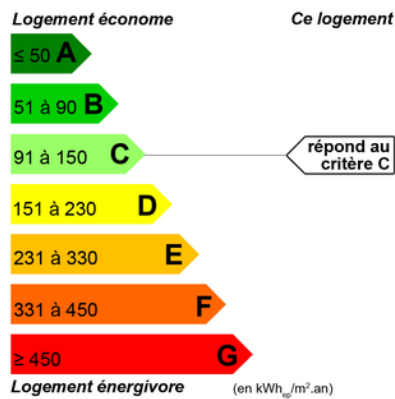
o LMNP

• Caractéristiques :

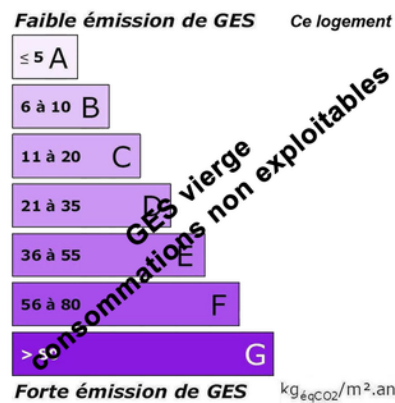
- o Surface habitable : 26m<sup>2</sup>
- o Etage : 2
- o Nombre de pièce(s) : 1

- o Nombre de WC : 1
- o Nombre de salle de bain : 1

o Diagnostic de performance énergétique (DPE) :



o Emission de gaz à effet de serre (GES) :



• Conditions locatives :

- o Location par : bail commercial
- o Durée de bail : 10 ans
- o Echéance du bail : Tacite prolongation (31/12/2018)
- o A la charge du gestionnaire : Aucune charge.

- A la charge du propriétaire : les gros travaux des articles 605 et 606, les mises aux normes, la taxe foncière, la taxe d'ordure ménagère, l'entretien courant, le renouvellement du mobilier, les charges de copropriété non récupérables, les charges de copropriété récupérables, l'assurance des parties privatives et d'exploitation.
  - Occupation : 1 sem janvier et 1 sem 15 nov-15dec
  - Particularités : Des frais bancaires de 6.000€ sont à ajouter au prix de vente indiqué.
- Information TVA :
    - Ce bien est obligatoirement soumis au régime réel de TVA article 261 D 4° a) du Code général des impôts pour une durée restant à courir de 9 année(s) sur le total de 20 obligatoires.
    - En cas de sortie du régime de TVA avant cette date, la TVA initialement récupérée serait à rembourser au prorata.