

Résidence Tourisme - DIRECTE - PRAYSSAC 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 25m² en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Claire Rive à PRAYSSAC (46220).

- Claire Rive
- Appartement T1
- PRAYSSAC (46220)
- Résidence Tourisme
- DIRECTE

- Prix : 41 000 €

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 €
- Rentabilité nette : -2.73 %

- Taxe foncière : 124€
- Charges de copropriété annuelles : 996 €

LOCALISATION :

Prayssac est situé au coeur de la vallée du Lot à quelques kilomètres de Cahors, au coeur du Quercy touristique. Riche d'un patrimoine exceptionnel, Prayssac est reconnu pour ses falaises de calcaire, ses grottes, ses coteaux et sa nature verdoyante. C'est un petit village authentique au charme prononcé.

Cité de 2 500 habitants, Prayssac paraît en réalité plus importante grâce au développement d'artisanat et de commerce de qualité, dynamiques et bien structurés. Grâce à sa topographie et ses services, Prayssac attire de nombreux retraités mais également de jeunes ménages.

Prayssac propose un commerce important et diversifié, de l'artisanat, de nombreux services, des sentiers de randonnées, un centre ville très soigné et accessible partout aux personnes à mobilité réduite, un cinéma Art et Essai. Prayssac offre en outre les bords du Lot et la pêche, ses châteaux dans le vignoble, son art de vivre, sa tranquillité et son environnement agreste. Depuis 2007 le panneau « ville fleurie » atteste de l'attribution de trois fleurs au classement national. De nombreuses animations y sont proposées parmi lesquelles : Brocantes, vide greniers, foires aux potiers, concerts, conférences.

En quelques mots : un pays riche en découvertes... Patrimoine, traditions et modernité se complètent dans une région où fleurissent la gastronomie et les vins de caractère.

LA RESIDENCE :

La Résidence Claire Rive est composée de grandes maisons abritant 2 à 4 appartements prolongés d'une terrasse ou d'un balcon. À proximité de la rivière du Lot et du centre de Prayssac, cette résidence moderne, idéale pour un séjour en famille, offre un hébergement de 54 appartements meublés et équipés, une piscine extérieure chauffée avec pataugeoire, une aire de jeux et un club pour les enfants .

À proximité de votre résidence : une ferme pédagogique, des balades en bateau ou en canoë sur le Lot, un boulodrome, des courts de tennis, un mur d'escalade, des sentiers de randonnée, cinéma.

LA GESTION :

Ce bien est libre de **bail commercial**. La location du bien peut se poursuivre soit en direct par le propriétaire, soit en confiant un mandat de gestion à une agence. Le bien peut aussi être conservé en résidence secondaire.

PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
 - Résidence Tourisme
 - Année de construction : 2005
 - Equipements : Piscine
 - [Site internet de la résidence](#)

- Type de fiscalité :
 - [Revente LMNP](#)

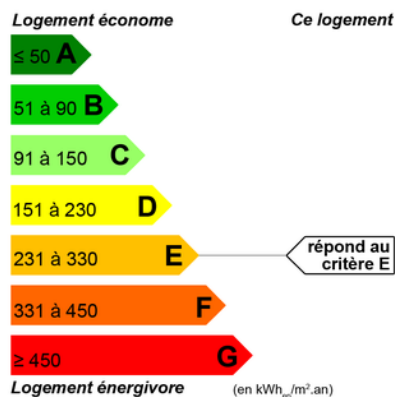
- LMNP Ancien
- LMNP Occasion
- LMP
- LMNP

• Caractéristiques :

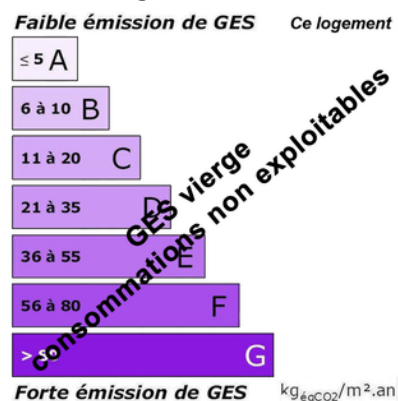
- Surface habitable : 25m²
- Etage : 1
- Nombre de pièce(s) : 1

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

◦ Diagnostic de performance énergétique (DPE) :



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



• Conditions locatives :

- Location par : bail commercial

- 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.
 - Particularités : Le bail a été résilié pour son échéance. Le nouveau propriétaire pourra donc occuper le bien en résidence secondaire et/ou le louer en **location saisonnière**.
Depuis 2016, il est aussi possible de résider à l'année dans la résidence et donc de louer le bien à l'année.
Un nouveau bail est en cours de négociation pour les propriétaires qui préféreraient louer en bail commercial.
- 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 5 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.