

Résidence Tourisme FONT ROMEU

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 T2 de 39m² en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Les Chalets du Belvedere à FONT ROMEU (66120).

- Les Chalets du Belvedere
- Appartement T2
- FONT ROMEU (66120)
- Résidence Tourisme
- SUR DEMANDE

- Prix : 54 600 €
- Dont mobilier : 1 000 €
- Loyer annuel HT : 2 770 €
- Rentabilité brute : 5.07 %
- Rentabilité nette : 2.73 %

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 2021 Création Développement Patrimoine

- Taxe foncière : 594€
- Charges de copropriété annuelles : 681 €

LOCALISATION :

Située au cœur du Parc Naturel Régional des Pyrénées Catalanes, entre la France et l'Espagne, Font Romeu est connue comme la station la plus ensoleillée de France où la chaîne des Pyrénées s'étire jusqu'à perte de vue. À 1 600 m d'altitude, Font-Romeu a préservé son caractère familial et son authenticité tout en développant des équipements de tourisme et de loisirs. Cette harmonieuse alliance permet d'offrir une multitude d'activités et différents types d'accueil aux passionnés de la glisse comme aux amoureux de la nature, aux sportifs accomplis comme aux amateurs de détente.

L'hiver, le domaine de Font-Romeu-Pyrénées 2000 ouvre ses 54 km de pistes de ski alpin et son snow park. Les fondus de ski nordique disposent également de magnifiques parcours. Raquettes, chiens de traîneaux permettent de varier les plaisirs. Les journées estivales sont rythmées par la pêche, les randonnées, le VTT, le canyoning... Toute l'année, le centre multi-loisirs, la patinoire, la piscine, le parapente et les restaurants complètent l'animation de la station.

A découvrir à proximité de Font-Romeu : Cerdagne, les bains d'eau chaude, le célèbre petit train jaune, le grand four solaire d'Odeillo, la chapelle de l'Hermitage. La situation frontalière de Font-Romeu-Pyrénées 2000 est aussi idéale pour s'aventurer en Espagne ou descendre sur le littoral.

LA RESIDENCE :

La résidence de tourisme Les Chalets du Belvédère est située à 800 mètres des remontées mécaniques les plus proches, dans un quartier prisé de Font-Romeu. Elle se compose de 73 appartements de standing répartis en 5 chalets, sur un domaine clos et arboré. Toits en ardoise, balcons en bois : l'architecture renoue avec les chalets cerdans.

Parmi les services de la résidence : accueil, piscine intérieure chauffée, bains à remous, centre de remise en forme, une terrasse avec vue sur les montagnes.

LA GESTION :

Avec ses 3 enseignes dont il est propriétaire, le groupe est l'un des gros opérateurs gestionnaires de résidences de tourisme. Une marque est dédiée aux résidences de tourisme à la mer, à la montagne et à la campagne. Une seconde marque gère les résidences hôtelières de centre ville. Enfin, une troisième marque gère les résidences étudiantes. Le groupe est détenu à 100% par ses dirigeants. Fort d'une existence depuis 1994, il a su développer ses compétences et son savoir faire pour dépasser aujourd'hui un CA de 37 000 000 € généré par plus de 52 résidences.

PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
 - Résidence Tourisme
 - Année de construction : 2007
 - Nombre de lots : 73
 - Equipements : Piscine, Ascenseur
 - [Site internet de la résidence](#)

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

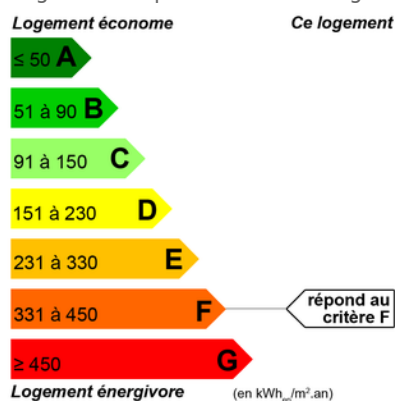
Création et Développement de Patrimoine - SAS au capital de 5 000 € 1118 Boulevard du Grand Parc - 14200 HEROUVILLE SAINT CLAIR TEL : 02 50 50 30 40 - Service revente : 02 31 39 55 81 RCS CAEN 501 456 057 Carte professionnelle N°CPI14012017000023008 délivrée par la CCI de CAEN Assurance responsabilité 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.

• Caractéristiques :

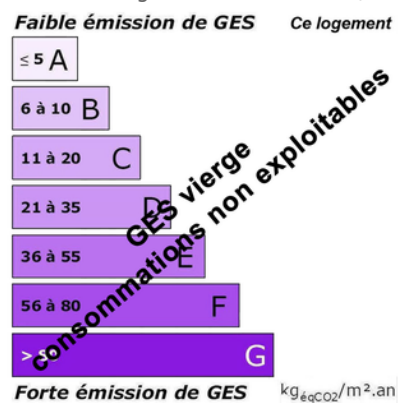
- Surface habitable : 39m²
- Etage : 2
- Nombre de pièce(s) : 3

- 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**
- Durée de bail : 11 ans
- Échéance du bail : Tacite prolongation (31/12/2018)
- A la charge du gestionnaire : l'entretien courant, les charges de copropriété récupérables, l'assurance des parties privatives et d'exploitation.
- 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, le renouvellement du mobilier, les charges de copropriété non

récupérables.

- Occupation : 2 semaines d'occupation
Le bail n'a pas encore été renouvelé.
 - Particularités : En décembre 2017, NEMEA indiquait vouloir renouveler le bail à l'identique, sur la base du loyer actuel.
- 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 6 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.