



Résidence Tourisme - GOELIA - AUSSOIS

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 studio de 36m² en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Les Flocons d'Argent à AUSSOIS (73500).

- Les Flocons d'Argent
- Appartement studio
- AUSSOIS (73500)
- Résidence Tourisme
- GOELIA

- Prix : 83 600 €
- Dont mobilier : 2 000 €
- Loyer annuel HT : 4 187 €
- Rentabilité brute : 5.01 %
- Rentabilité nette : 4.20 %

- Taxe foncière : 331€

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 ordures ménagères : 71 €
- Charges de copropriété annuelles : 266 €

LOCALISATION :

La ville d'Aussois est située dans la vallée de la Maurienne, au sud du massif de la Vanoise, dans le département de la Savoie, région Auvergne Rhône alpes. Aussois n'est qu'à 8 kilomètres au nord-est de Modane sur un plateau à 1 489 m d'altitude. Aussois était autrefois un village traditionnel de montagne qui s'est petit à petit transformé en station de sports d'hiver et d'été.

Le domaine skiable d'Aussois se compose de 55 km de pistes équipées de 130 enneigeurs et s'échelonnent entre 1500 et 2750 m. La pratique du ski de fond est aussi possible grâce à 30 km de circuits balisés et entretenus.

LA RESIDENCE :

La résidence Les Flocons d'Argent à Aussois se compose de plusieurs bâtiments de type chalet de 2 à 5 étages. Cette résidence de tourisme est située directement aux pieds des pistes d'Aussois. Particularité, tous les logements sont orientés soit vers les pistes, soit les montagnes soit vers le vieux village.

LA GESTION :

Goelia gestion est un groupe familial dont la création remonte à 2001, par des professionnels expérimentés dans le secteur du tourisme. Les fondateurs du groupe, actionnaires majoritaires, ont bénéficié dès leur début du soutien financier de Avenir Tourisme (aujourd'hui devenu BPI France Investissement).

Le gestionnaire s'est toujours spécialisé dans l'exploitation et la gestion de résidences services tourisme en misant sur des offres « 100 % made in France ». L'entreprise innove et se diversifie en se basant sur sa spécialité : le « tourisme ». Le choix des implantations et les services proposés dans les résidences visent l'objectif de satisfaire amplement les clients. Un critère qui permettra d'assurer un taux de remplissage et une meilleure rentabilité de l'investissement en LMNP.

En 2017, le groupe Goélia compte 56 résidences, soit environ 5 000 logements, dont 35 % en montagne, 29 % sur la côte méditerranéenne, 23 % sur la côte ouest et 13 % en campagne.

PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

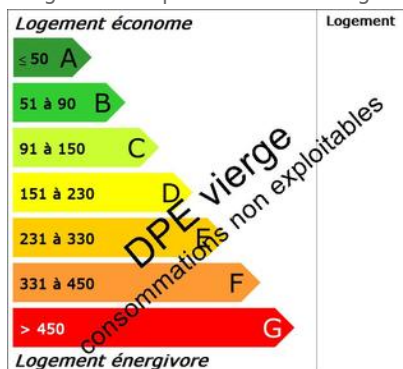
- Type de résidence :
 - Résidence Tourisme
 - Année de construction : 2005
 - Equipements : Piscine, Ascenseur, Salle de fitness, Espace sauna
 - [Site internet de la résidence](#)
- Type de fiscalité :
 - Régime Foncier
 - Location Nue
 - [Revente LMNP](#)
 - LMNP Ancien
 - LMNP Occasion
 - LMP
 - LMNP



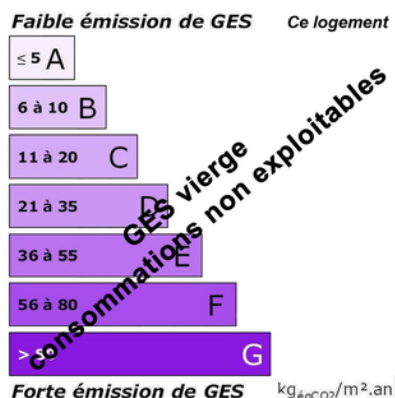
• Caractéristiques :

- Surface habitable : 36m²
- Etage : 3
- Nombre de pièce(s) : 1

◦ Diagnostic de performance énergétique (DPE) :



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



• Conditions locatives :

- Location par : **bail commercial**
- Durée de bail : 9 ans
- Echéance du bail : 30/4/2027
- A la charge du gestionnaire : la taxe d’ordure ménagère, l’entretien courant, 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, le renouvellement du mobilier, les charges de copropriété non récupérables, les charges de copropriété récupérables.
- Particularités : Le bail commercial est nu (régime foncier). Il est possible de le transformer en bail



commercial meublé en rachetant le mobilier à l'exploitant pour 2 400 € HT.

- 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 4 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.