

**Le Valencey
Valence (26)**

Etudiants - NEORESID

NUMÉRO DE DOSSIER : 3210

COORDONNÉES	
Résidence	Le Valencey 21 Avenue de Verdun 26000, Valence
Exploitant	NEORESID 185 Rue Magdeleine 13100, Aix-en-Provence 04 65 26 00 75 contact@neoresid.com
Cabinet de Syndic	CONFIANCE IMMOBILIER 44 Cours Gambetta 69007, LYON 04.72.73.59.81 service-syndic@confiance-immobilier.fr
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AE / n°4

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	91 300 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	5 300 €
Montant TVA	1 060 €
Total TTC	92 360 €
Frais Notaire	8 000 €
Total acte en mains	100 360 €
Rentabilité brute HT / HT	5.53 %
Numéro copropriété	328 + 423 (PKG)
Numéro d'exploitation	80
Type de lot	T2
Surface	38.79
Niveau / étage	4
Balcon	
Parking	Oui, n°80
Classe énergie	En cours ...

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	360 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière ()	1003 €
Dont TOM remboursée	151 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	26/02/2021
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2005
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite reconduction
Loyer annuel HT	5 048 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	non

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 30/09/2022 à 10:46