



By Revenu Pierre

Studéa Marseille Ferrari Marseille (13)

Etudiants - NEXITY STUDEA

NUMÉRO DE DOSSIER : 6764

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Studéa Marseille Ferrari 60-62 Rue Ferrari 13005, Marseille	Total HT	84 800 €
Exploitant	NEXITY STUDEA 67 rue Arago 93585, Saint-Ouen 0820 830 820 studea-proprietaires-region1@nexity.fr	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	NEXITY MARSEILLE LES DOCKS LIBRES 5 rue René Cassin 13331, Marseille 04.96.12.00.12	Dont prix honoraires HT	7 800 €
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr	Montant TVA	1 560 €
Référence cadastrale	Section 821A n°169, 170	Total TTC	86 360 €
		Frais Notaire	7 600 €
		Total acte en mains	93 960 €
		Rentabilité brute HT / HT	5.5 %
		Numéro copropriété	29
		Numéro d'exploitation	4
		Type de lot	T2
		Surface	35,56 m ² Carrez
		Niveau / étage	RDC
		Balcon	Oui - Terrasse 26,50 m ²
		Parking	Non
		Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
Charges de copro non récupérables (annuel)	622 €	Durée et début du bail	Tacite prolongation depuis le 30/06/2021
Fonds de travaux (annuel)	65 €	Loyer annuel HT	4 661 €
Taxe foncière (2025)	888 €	Mode d'indexation	Annuelle - IRL 85% - plafonné à 2%
Dont TOM remboursée	233 €	Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
COPROPRIÉTÉ		Travaux à la charge de l'exploitant	605
Date de la dernière AG	03/06/2025	Classement de résidence de tourisme	non
Propriété des locaux d'exploitation		COMMENTAIRE	
Année de construction	2012	Bel appartement T2 en cœur de ville, avec une grande terrasse. Une vraie valeur pierre, prix au m ² décoté. Il est raisonnable de budgéter 3 K€ HT pour des travaux / mobilier. Loyer après indexation au 01/10/2025.	
DAT et livraison	-		

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 15/12/2025 à 18:41