Investissement LMNP
By Revenu Pierre

Résidence de l'Orge
Saint-Germain-lès-Arpajon (91)

EHPAD - DOMUSVI

NUMÉRO DE DOSSIER : 4335C

COORDONNÉES	
Résidence	Résidence de l'Orge 10 Rue Louise Roger 91180, Saint-Germain-lès-Arpajon
Exploitant	DOMUSVI 1 rue de Saint-Cloud 92150, Suresnes 01.57.32.53.00 serviceproprietaires@domusvi.com
Cabinet de Syndic	DOMUSVI CONSEIL IMMOBILIER 46-48, rue Carnot 92150, Suresnes 01.57.32.54.18 zbelaidi@domusvi.com
Notaire programme	ETUDE DHILLY 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AA n° 90, 91

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	132 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	11 000 €
Montant TVA	2 200 €
Total TTC	134 200 €
Frais Notaire	10 200 €
Total acte en mains	144 400 €
Rentabilité brute HT / HT	7.9 %
Numéro copropriété	33
Numéro d'exploitation	33
Type de lot	T1
Surface	18,95 m² Carrez
Niveau / étage	1
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	49 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière ()	377 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	19/07/2017
Propriété des locaux d'exploitation	En attente
Année de construction	2004
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite prolongation depuis le 29/12/2014
Loyer annuel HT	10 432 €
Mode d'indexation	Indice EHPAD à 50% avec une garantie de 1,5% /an
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605 et 606
Classement de résidence de tourisme	non

COMMENTAIRE

Résidence de standing notée 9/10 par le site MDRS.fr, In Bonis en 2021 7,13% après impôts sur les sociétés (CA : 4,37 M€ / Résultat net : 311 K€). Les propriétaires n'ont pas accepté l'offre de renouvellement de bail proposé en 2014 par Domus. Dans l'hypothèse d'un retour au loyer de 2014 (8.476 € HT) rentabilité de 6,42%. Dans l'hypothèse d'un retour au loyer d'origine de 2005 (8.315 € HT) rentabilité de 6,30%

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 26/01/2024 à 18:30***