



By Revenu Pierre

Résidence du Parc Chambray-lès-Tours (37)

EHPAD - EMEIS

NUMÉRO DE DOSSIER : 3221

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Résidence du Parc 12 Allée des Tilleuls 37170, Chambray-lès-Tours	Total HT	121 000 €
Exploitant	EMEIS 12 Rue Jean Jaurès 92800, Puteaux 01 47 75 78 07 immobilier@emeis.com	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	SARL LES MATINES 12 Rue Jean Jaurès 92813, PUTEAUX CEDEX 01 47 75 78 07	Montant TVA	0 €
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr	Total TTC	121 000 €
Référence cadastrale	Section AX n°134	Frais Notaire	10 200 €
		Total acte en mains	131 200 €
		Rentabilité brute HT / HT	5.27 %
		Numéro copropriété	74
		Numéro d'exploitation	74
		Type de lot	T1
		Surface	24.51
		Niveau / étage	3
		Balcon	
		Parking	Non
		Classe énergie	En cours ...

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
Charges de copro non récupérables (annuel)	0 €	Durée et début du bail	11 ans et 9 mois ferme (02/11/2011 - 01/08/2023)
Fonds de travaux (annuel)	0 €	Loyer annuel HT	6 373 €
Taxe foncière ()	233 €	Mode d'indexation	Triennale ICC à 70 % - plafonné à 2 %
Dont TOM remboursée	49 €	Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
COPROPRIÉTÉ		Travaux à la charge de l'exploitant	605 et 606
Date de la dernière AG	25/03/2022	Classement de résidence de tourisme	non
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant	COMMENTAIRE	
Année de construction	1980 (réhabilitation lourde 2011)	Résidence de standing, notée 8,5/10 par le site MDRS.fr. Dans l'hypothèse d'un retour au loyer d'origine (5.922 € HT) renta à 4.89 %. Prévoir le changement des meubles entre 2022 et 2023 (3.500 € HT).	
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 29/09/2022 à 15:50