

## Résidence du Parc Chambray-lès-Tours (37)

### EHPAD - EMEIS

NUMÉRO DE DOSSIER : 3221

COORDONNÉES	
Résidence	Résidence du Parc 12 Allée des Tilleuls 37170, Chambray-lès-Tours
Exploitant	EMEIS 12 Rue Jean Jaurès 92800, Puteaux 01 47 75 78 07 immobilier@emeis.com
Cabinet de Syndic	SARL LES MATINES 12 Rue Jean Jaurès 92813, PUTEAUX CEDEX 01 47 75 78 07
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AX n°134

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	121 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Montant TVA	0 €
Total TTC	121 000 €
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	
Charges de copro non récupérables (annuel)	0 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière ()	233 €
Dont TOM remboursée	49 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	25/03/2022
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	1980 (réhabilitation lourde 2011)
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	11 ans et 9 mois ferme (02/11/2011 - 01/08/2023)
Loyer annuel HT	6 373 €
Mode d'indexation	Triennale ICC à 70 % - plafonné à 2 %
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 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).	

#### 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**