Investissement LMNP
By Revenu Pierre

Les Estudines Ducs de Bretagne
Nantes (44)

Etudiants - RESIDE ETUDES

NUMÉRO DE DOSSIER : 4093

COORDONNÉES	
Résidence	Les Estudines Ducs de Bretagne 2/4 rue Emile Péhant 44000, Nantes
Exploitant	RESIDE ETUDES 94-104 avenue Charles de Gaulle 92200, Neuilly-sur-Seine 01 53 23 44 44 +33 /(0)1 53 23 38 70 service.relations.proprietaires@reside-etudes.fr
Cabinet de Syndic	LINCOLN FRANCOIS 1ER 122 rue de la Boétie 75008, Paris 01.53.23.44.64 lincolnfrancois1@lfp-syndic.fr
Notaire programme	ETUDE CARRION 45 Boulevard De La Liberté 59000, Lille, 03.27.14.90.26 maxime.carrion@notaires.fr
Référence cadastrale	Section EK n° 187

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	58 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	2 000 €
Montant TVA	400 €
Total TTC	58 400 €
Frais Notaire	6 100 €
Total acte en mains	64 500 €
Rentabilité brute HT / HT	4.34 %
Numéro copropriété	7061
Numéro d'exploitation	A0211
Type de lot	T1
Surface	18.65 m² Carrez
Niveau / étage	2
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	0 €
Fonds de travaux (annuel)	60 €
Taxe foncière (2023)	490 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	30/05/2023
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	1997
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
BAIL RENOUVELÉ	
Durée et début du bail	Le bail a fait l'objet d'une offre de renouvellement 9 ans en 3/6/9 - 01/01/2024 - 31/12/2032
Loyer annuel HT	2 519 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL plafonné à 2,3% /an
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Loyer après indexation au 01/10/2024.	

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 07/02/2025 à 10:04***