

**Célibatel
Lyon (69)**

Etudiants - ISIS GESTION

NUMÉRO DE DOSSIER : 5617C

COORDONNÉES	
Résidence	Célibatel 16 rue Paul Cazeneuve 69008, Lyon
Exploitant	ISIS GESTION 1 Place de Metz 38000, Grenoble 04 76 24 34 77 contact@isis-gestion.fr
Cabinet de Syndic	FONCIA LYON 6 140 Rue Garibaldi 69006, Lyon 06 04 72 10 61 06
Notaire programme	SELARL ROMAIN BOX ET PEGGY MONTESINOS, NOTAIRES ASSOCIÉS 40 grand Rue 88340, Le Val d'Ajol, 03.29.30.66.33 romain.box@notaires.fr
Référence cadastrale	Section BK/n°73, 75

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	52 100 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	4 100 €
Montant TVA	820 €
Total TTC	52 920 €
Frais Notaire	5 300 €
Total acte en mains	58 220 €
Rentabilité brute HT / HT	4.57 %
Numéro copropriété	438
Numéro d'exploitation	106B
Type de lot	T1
Surface	10,49 m ²
Niveau / étage	1
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	E

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	162 €
Fonds de travaux (annuel)	17 €
Taxe foncière (2023)	146 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	09/02/2022
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	1991
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	7 ans 10 mois et 24 jours - 04/02/2015 - 31/05/2023
Loyer annuel HT	2 416 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL
Modalité de paiement des loyers	Mensuellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	non

COMMENTAIRE	
<p>Loyers non soumis à TVA, rentabilité sur prix TTC. Résidence reprise en 2017 par Isis Gestion, exploitant sérieux, filiale du Groupe AGDA (250 collaborateurs, 20 millions de CA consolidé Syndic). Un plan de travaux a été mis en place comprenant la mise aux normes et modernisation des ascenseurs et la rénovation des salles de douches et toilettes, sur la période 2019 - 2021, pour un montant global d'environ 210 K€ ht. Loyer minimum après indexation au 01/09/2022.</p>	

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 21/01/2025 à 09:42