

Staycity Gare de l'Est *
Paris (75)**

Affaires - STAYCITY

NUMÉRO DE DOSSIER : 4845

COORDONNÉES	
Résidence	Staycity Gare de l'Est *** 5-7 Passage Dubail 75010, Paris
Exploitant	STAYCITY Staycity Ltd. Head Office , Dublin 8 +353 1 5390900
Cabinet de Syndic	MAGENTA GESTION 107 Boulevard de Magenta 75010, Paris 10 Entrepôt 01 88 33 60 01
Notaire programme	ETUDE NOTARIAL NEUILLY SUR SEINE 9 rue Boutard 92200, Neuilly-sur-Seine 01.46.24.12.20 francois.julien.92015@paris.notaires.fr
Référence cadastrale	Section BB / n°73, 74

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Prix HT	178 800 €
Dont meubles anciens	600 €
Dont honoraires HT	8 800 €
Montant TVA	1 760 €
Total TTC	180 560 €
Frais Notaire	13 600 €
Total acte en mains	194 160 €
Rentabilité brute HT / HT	4%
Numéro copropriété	48
Numéro d'exploitation	507
Type de lot	Studio
Surface	14,88 m ² Carrez (16.78 m ² au sol)
Niveau / étage	5
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	E

DONNÉES FINANCIÈRES

Charges de copro non récupérables (annuel)	159 €
Fonds de travaux (annuel)	73 €
Taxe foncière	353 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	10/05/2023
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	1994 - (2010 réhabilitation)
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION

Durée et début du bail	11 ans ferme - 26/11/2021 - 25/11/2032
Loyer annuel HT	7 149 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL plafonné à 3%
Modalité de paiement des loyers	Mensuellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	oui

COMMENTAIRE

Appartement complètement rénové en 2022. Les photos associées sont celles du lot. Loyer après indexation au 01/12/2023. Estimation de la taxe foncière 2023. (+7% par rapport à 2022) <https://observatoire-dpe-audit.ademe.fr/afficher-dpe/2375E2692690Z>

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 - 2022