



By Revenu Pierre

Studéa Rangueil Toulouse (31)

Etudiants - NEXITY STUDEA

NUMÉRO DE DOSSIER : 6734A

COORDONNÉES	
Résidence	Studéa Rangueil 70 av de Rangueil 31000, Toulouse
Exploitant	NEXITY STUDEA 67 rue Arago 93585, Saint-Ouen 0820 830 820 studea-proprietaires-region1@nexity.fr
Cabinet de Syndic	GRAND SUD IMMOBILIER 62 Avenue de Rangueil 31400, TOULOUSE 05.61.80.43.43 immo@grandsud.immo
Notaire programme	OFFICE NOTARIAL CARBONNAUX 4 Avenue de la Gare et 1 Route de Paris 60330, Le Plessis-Belleville, 03.44.66.20.30 antoine.carbonnaux@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AI - n°411, 414, 415 et Section AE - n°208

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	80 500 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	8 500 €
Montant TVA	1 700 €
Total TTC	82 200 €
Frais Notaire	7 200 €
Total acte en mains	89 400 €
Rentabilité brute HT / HT	5.5 %
Numéro copropriété	143
Numéro d'exploitation	209
Type de lot	T1 Bis
Surface	24.60 m² Carrez
Niveau / étage	2
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	280 €
Fonds de travaux (annuel)	27 €
Taxe foncière (2025)	611 €
Dont TOM remboursée	82 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	19/03/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2010 (réhabilitation)
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite reconduction depuis le 31/08/2018
Loyer annuel HT	4 423 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL à 85% de l'indice
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Il est prudent de prévoir 2.500 € HT pour des travaux / mobilier. Loyer après indexation au 01/10/2025	

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 04/02/2026 à 17:26