

Otelia (Le Michel Ange) Lyon (69)

Affaires - GESTETUD

NUMÉRO DE DOSSIER : 4435

COORDONNÉES	
Résidence	Otelia (Le Michel Ange) 200 Avenue Berthelot 69007, Lyon
Exploitant	GESTETUD 200 avenue Berthelot 69007, Lyon 04 37 37 21 21 compta@gestetud.fr
Cabinet de Syndic	CONFIANCE IMMOBILIER 44 Cours Gambetta 69007, LYON 04.72.73.59.81 service-syndic@confiance-immobilier.fr
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section BK n°264-263-265

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	85 400 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	2 400 €
Montant TVA	480 €
Total TTC	85 880 €
Frais Notaire	7 600 €
Total acte en mains	93 480 €
Rentabilité brute HT / HT	4.5 %
Numéro copropriété	78
Numéro d'exploitation	C419
Type de lot	T1
Surface	21.51 m² Carrez
Niveau / étage	4
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
Charges de copro non récupérables (annuel)	258 €	Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 - 01/10/2018 - 30/09/2027
Fonds de travaux (annuel)	0 €	Loyer annuel HT	3 843 €
Taxe foncière (2023)	384 €	Mode d'indexation	Triennale - ILC
Dont TOM remboursée	49 €	Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
COPROPRIÉTÉ		Travaux à la charge de l'exploitant	605
Date de la dernière AG	14/01/2022	Classement de résidence de tourisme	oui
Propriété des locaux d'exploitation	exploitant	COMMENTAIRE	
Année de construction	2009	Ce lot se trouve dans la partie affaires, qui jouxte la résidence étudiante. Bonus prochaine indexation triennale ILC non plafonnée en octobre 2024. Estimation de la taxe foncière 2023 (+7% par rapport à 2022). Loyer minimum après indexation au 01/10/2024.	
DAT et livraison	01/08/2009		

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 05/04/2024 à 09:22**