Investissement LMNP
By Revenu Pierre

Vauban
Nice (06)

Etudiants - GSA RÉSIDENCES

NUMÉRO DE DOSSIER : 3670

COORDONNÉES	
Résidence	Vauban 76 rte de Turin 06000, Nice
Exploitant	GSA RÉSIDENCES 540 Av. Max Juvénal 13100, Aix-en-Provence proprietaires@gsa-residences.com
Cabinet de Syndic	FONCIA NICE 81 rue de France 06048, Nice 04.92.17.59.63 nice@foncia.fr
Notaire programme	ETUDE DHILLY 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section IO - n°15

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	62 900 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	6 900 €
Montant TVA	1 380 €
Total TTC	64 280 €
Frais Notaire	5 700 €
Total acte en mains	69 980 €
Rentabilité brute HT / HT	4.21 %
Numéro copropriété	263
Numéro d'exploitation	B305
Type de lot	T1
Surface	19.05 m² Carrez
Niveau / étage	3
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	192 €
Fonds de travaux (annuel)	30 €
Taxe foncière ()	431 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	03/07/2024
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2006
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 (01/07/2015-30/06/2024)
Loyer annuel HT	2 646 €
Mode d'indexation	Annuelle - 90% ILC
Modalité de paiement des loyers	Trimestriel à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Le loyer présenté ne prend en compte que la partie fixe. Loyer après indexation au 01/10/2022.	

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 25/04/2023 à 16:49*