

Le Château Perrin Grenoble (38)

Etudiants - LC MOBILITY

NUMÉRO DE DOSSIER : 4471

COORDONNÉES	
Résidence	Le Château Perrin 1 Rue Guy Allard 38000, Grenoble
Exploitant	LC MOBILITY 47 Avenue Alsace Lorraine 38000, Grenoble 04 76 50 25 83
Cabinet de Syndic	AUDRAS & DELAUNOIS (GRENETTE) 2, rue Montorge 38000, Grenoble 04 76 44 76 28
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section CO n°49

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	88 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Montant TVA	0 €
Total TTC	88 000 €
Frais Notaire	7 300 €
Total acte en mains	95 300 €
Rentabilité brute HT / HT	4 %
Numéro copropriété	49
Numéro d'exploitation	303
Type de lot	T1
Surface	20.81 m² Carrez
Niveau / étage	3
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	E

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	191 €
Fonds de travaux (annuel)	8 €
Taxe foncière (2022)	395 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	12/04/2023
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	1903 (2018 rénovation / extension)
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	11 ans et 11 mois ferme - 31/05/2018 - 30/09/2028
Loyer annuel HT	3 513 €
Mode d'indexation	Triennale - ILC capée à 2% à la hausse comme à la baisse
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Résidence de standing mixte étudiants / affaires / tourisme, reprise en 2021 par le groupe LC MOBILITY (ancien exploitant Privilodges. Ce lot se trouve dans l'extension livrée en 2018. Prochaine indexation triennale au 31/05/2024. Estimation de la taxe foncière 2023. (+7% par rapport à 2022) https://observatoire-dpe-audit.ademe.fr/afficher-dpe/2338E1835242U	

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 22/05/2024 à 12:04