Investissement LMNP
By Revenu Pierre

La Maison des Chercheurs - LA CLEF DE VOUTE Vandœuvre-lès-Nancy (54)

Etudiants - HABITAT GESTION

NUMÉRO DE DOSSIER : 3315

COORDONNÉES	
Résidence	La Maison des Chercheurs - LA CLEF DE VOUTE 167 Avenue du Général Leclerc 54500, Vandœuvre-lès-Nancy
Exploitant	HABITAT GESTION 3 Rue de Turique 54000, NANCY 0383981086 syndic@kosy.plus
Cabinet de Syndic	HABITAT GESTION 3 rue de Turique 54000, NANCY 03.83.98.10.86
Notaire programme	ETUDE DHILLY 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AE n°470-460-462-474 et BR n°399

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	70 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	2 000 €
Montant TVA	400 €
Total TTC	70 400 €
Frais Notaire	6 700 €
Total acte en mains	77 100 €
Rentabilité brute HT / HT	5.15 %
Numéro copropriété	79
Numéro d'exploitation	79
Type de lot	T1 Bis
Surface	27.84
Niveau / étage	6
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	En cours ...

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	609 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière ()	213 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	20/06/2023
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriétaires
Année de construction	2008
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 - 01/04/2017 - 31/03/2026
Loyer annuel HT	3 605 €
Mode d'indexation	Triennale - ILC
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Loyer après indexation au 31/12/2021.	

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 09/09/2022 à 17:06***