Investissement LMNP
By Revenu Pierre

Columba
Agen (47)

Etudiants - COLUMBA (AUTOGESTION)

NUMÉRO DE DOSSIER : 5041G

COORDONNÉES	
Résidence	Columba 229 Rue Semailles 47000, Agen
Exploitant	COLUMBA (AUTOGESTION) 16 rue Portalis 75008, Paris 09.86.48.72.76 contact@columba.fr
Cabinet de Syndic	FONCIA ZAMBONI 42, rue de la Fraternité 47300, Villeneuve-sur-Lot 05 53 70 22 67 loic.lefay@foncia.com
Notaire programme	ETUDE CARRION 45 Boulevard De La Liberté 59000, Lille, 03.27.14.90.26 maxime.carrion@notaires.fr
Référence cadastrale	Section CA n°237, 239, 247, 229

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	48 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	4 000 €
Montant TVA	800 €
Total TTC	48 800 €
Frais Notaire	5 100 €
Total acte en mains	53 900 €
Rentabilité brute HT / HT	6.53 %
Numéro copropriété	214
Numéro d'exploitation	132 (C212)
Type de lot	T1
Surface	17.89 m² Carrez
Niveau / étage	2
Balcon	Oui, un balcon de 3m²
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	305 €
Fonds de travaux (annuel)	13 €
Taxe foncière (2023)	504 €
Dont TOM remboursée	83 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	14/06/2023
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2002
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 - 01/04/2018 - 31/03/2027
Loyer annuel HT	3 132 €
Mode d'indexation	Annuelle - ILC
Modalité de paiement des loyers	Mensuellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	non

COMMENTAIRE
Résidence en Autogestion à l'équilibre, comptes 2023 disponibles (CA : 808 K€ pour un résultat net de 20 K€). Il est prudent de prévoir un budget global de 1.500 € HT pour les travaux privatifs et communs. https://observatoire-dpe-audit.ademe.fr/afficher-dpe/2447E0942919B

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 13/06/2025 à 09:52***