Investissement LMNP
By Revenu Pierre

Residhome Paris-Guyancourt ***
Guyancourt (78)

Affaires - RESIDE ETUDES

NUMÉRO DE DOSSIER : 8183

COORDONNÉES	
Résidence	Residhome Paris-Guyancourt *** 6, boulevard du Château 78280, Guyancourt
Exploitant	RESIDE ETUDES 32 rue Guersant 75017, Paris 01 53 23 44 44 +33 /(0)1 53 23 38 70 relations.proprietaires@reside-etudes.fr
Cabinet de Syndic	LINCOLN FRANCOIS 1ER 32 rue Guersant 75017, Paris 01.53.23.44.64 lincolnfrancois1@lfp-syndic.fr
Notaire programme	SCP PANTOU CARRION NOTAIRES ASSOCIES 45 Boulevard De La Liberté 59000, Lille, 03.27.14.90.26 maxime.carrion@notaires.fr
Référence cadastrale	Section BR n°108, 110

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	70 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	8 000 €
Montant TVA	1 600 €
Total TTC	71 600 €
Frais Notaire	6 200 €
Total acte en mains	77 800 €
Rentabilité brute HT / HT	7 %
Numéro copropriété	66
Numéro d'exploitation	A305
Type de lot	T1
Surface	18.37 m² Carrez
Niveau / étage	3
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	132 €
Fonds de travaux (annuel)	93 €
Taxe foncière (2025)	326 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	14/04/2026
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2010
DAT et livraison	28/10/2010

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 - (01/01/2020 - 31/12/2028)
Loyer annuel HT	4 902 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL plafonné à 2.3%
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	oui

COMMENTAIRE
Bail Réside Etudes renouvelé aux mêmes conditions. Le mobilier a été changé pour un montant de 2.803 € HT. La part mobilier sera soldée à la vente par le vendeur.

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 27/08/2026 à 13:12***