Investissement LMNP
By Revenu Pierre

5 Épi
Avignon (84)

Etudiants - PIERREVAL

NUMÉRO DE DOSSIER : 5174G

COORDONNÉES	
Résidence	5 Épi 5 Impasse de l'Epi 84000, Avignon
Exploitant	PIERREVAL Bd René Descartes Téléport 3 86960, Poitiers 05 17 74 13 39 et 07 72 51 44 93 pamela.faucher@pierreval.com
Cabinet de Syndic	NEXITY AVIGNON 93 Rue de la Carreterie 84 09, Avignon Cedex 9 04.32.74.64.40 bdevilliers@nexity.fr
Notaire programme	ETUDE BOX 40 grand Rue 88340, Le Val d'Ajol, 03.29.30.66.33 romain.box@notaires.fr
Référence cadastrale	Section IL n°498

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	53 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	4 000 €
Montant TVA	800 €
Total TTC	53 800 €
Frais Notaire	5 400 €
Total acte en mains	59 200 €
Rentabilité brute HT / HT	5.3 %
Numéro copropriété	66
Numéro d'exploitation	H304
Type de lot	T2
Surface	40.55 m² Carrez
Niveau / étage	3
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	E

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	225 €
Fonds de travaux (annuel)	47 €
Taxe foncière (2023)	737 €
Dont TOM remboursée	139 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	14/06/2024
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	1999
DAT et livraison	20/12/1999

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 - 01/01/2018 - 31/12/2026
Loyer annuel HT	2 812 €
Mode d'indexation	Triennale - ILC plafonné à 50% de IPC + potentiel variables sur les résultats
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	non

COMMENTAIRE

Résidence mixte étudiants / affaires, avec un plan de travaux supporté à 100% par l'exploitant, 110 k€ de 2018 à 2021 et 150 k€ sur les 6 dernières années du bail. CA 2022 : 902,8 K€ pour un résultat net de 45,2 K€. Les photos associées sont celles du lot.

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 28/04/2025 à 12:08***