Investissement LMNP
By Revenu Pierre

Carquefou Maubreuil
Carquefou (44)

Affaires - WEST FINANCES

NUMÉRO DE DOSSIER : 5979

COORDONNÉES	
Résidence	Carquefou Maubreuil 5 allée de Maubreuil 44470, Carquefou
Exploitant	WEST FINANCES 30 Rue de l'Europe 44240, LA CHAPELLE SUR ERDRE 02.51.81.02.02 contact@westfinances.com
Cabinet de Syndic	SERGIC NANTES 25 rue Paul Bellamy 44008, Nantes 02.40.12.01.01 bcoillard@sergic.com
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section ZK - n°157 - 212

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	57 900 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	6 900 €
Montant TVA	1 380 €
Total TTC	59 280 €
Frais Notaire	5 400 €
Total acte en mains	64 680 €
Rentabilité brute HT / HT	7 %
Numéro copropriété	34 + 298 (PKG EXT)
Numéro d'exploitation	109
Type de lot	T1
Surface	27.48 m²
Niveau / étage	1
Balcon	Oui (4.60 m²)
Parking	Oui n°98
Classe énergie	En cours ...

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	568 €
Fonds de travaux (annuel)	27 €
Taxe foncière (2024)	359 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	26/04/2024
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2013
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite reconduction depuis 2022
Loyer annuel HT	4 051 €
Mode d'indexation	Annuelle IPC - plafonnée hausse/baisse 2.5%
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	non

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 09/06/2025 à 16:39*