Investissement LMNP
By Revenu Pierre

Villa Rambouillet
Rambouillet (78)

Affaires - HOTEL EXPERTS (VR / VS / VP HOTEL)

NUMÉRO DE DOSSIER : 8337D

COORDONNÉES	
Résidence	Villa Rambouillet 11 Rue de La Giroderie 78120, Rambouillet
Exploitant	HOTEL EXPERTS (VR / VS / VP HOTEL) 30 Boulevard de Sebastopol 75004, Paris 06 99 46 06 71 efatout@vrhotel.fr
Cabinet de Syndic	CELAVISYNDIC 39 Route de Fondeline 44600, Saint-Nazaire 02.52.56.94.44 marina@celavisyndic.fr
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section BM n°23

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	45 900 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	5 000 €
Montant TVA	1 000 €
Total TTC	46 900 €
Frais Notaire	5 000 €
Total acte en mains	51 900 €
Rentabilité brute HT / HT	7.2 %
Numéro copropriété	35
Numéro d'exploitation	35
Type de lot	T1
Surface	19.29 m² Carrez
Niveau / étage	1
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	267 €
Fonds de travaux (annuel)	30 €
Taxe foncière (2025)	267 €
Dont TOM remboursée	30 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	18/05/2026
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	1975 (2008 rénovation)
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 - (01/01/2021 - 31/12/2029)
Loyer annuel HT	3 299 €
Mode d'indexation	Annuelle - ILC
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
Comptes de la résidence In bonis en 2024 (CA / 1,05 M€ pour un résultat net de 16,7 K€).

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 22/06/2026 à 17:00*