



By Revenu Pierre

I.Art Gradignan (33)

Affaires - LP SERVICES

NUMÉRO DE DOSSIER : 8351

COORDONNÉES	
Résidence	I.Art 9001, Chemin des Maures 33170, Gradignan
Exploitant	LP SERVICES 21 rue de Bayard 31000, Toulouse 05 67 92 13 39 serviceproprietaires@grouperp-services.com
Cabinet de Syndic	EN ATTENTE ,
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section BI - n°5

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
FRAIS DE NOTAIRE REDUITS	
Total HT	87 300 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	8 300 €
Montant TVA	1 660 €
Total TTC	88 960 €
Frais Notaire	3 400 €
Total acte en mains	92 360 €
Rentabilité brute HT / HT	4.8 %
Numéro copropriété	247
Numéro d'exploitation	B024
Type de lot	T1
Surface	23.47 m² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	A

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
Charges de copro non récupérables (annuel)	263 €	Durée et début du bail	10 ans ferme - (09/10/2023 - 08/10/2033)
Fonds de travaux (annuel)	0 €	Loyer annuel HT	4 190 €
Taxe foncière (2025)	227 €	Mode d'indexation	Triennale - ILC plafonné à 1.5% par an
Dont TOM remboursée	42 €	Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
COPROPRIÉTÉ		Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Date de la dernière AG	19/06/2025	Classement de résidence de tourisme	non
Propriété des locaux d'exploitation		COMMENTAIRE	
Année de construction	2023	Bonus : indexation triennale en fin d'année	
DAT et livraison	11/09/2023		

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 09:36