Investissement LMNP
By Revenu Pierre

Studéa Massy
Massy (91)

Etudiants - NEXITY STUDEA

NUMÉRO DE DOSSIER : 8131B

COORDONNÉES	
Résidence	Studéa Massy 8 Rue Jean-Francois de la Perouse 91300, Massy
Exploitant	NEXITY STUDEA 67 rue Arago 93585, Saint-Ouen 0820 830 820 studea-proprietaires-region1@nexity.fr
Cabinet de Syndic	LAMY PARIS REPUBLIQUE 89, rue de Turbigo 75000, Paris 01.44.54.16.50 ifranck@lamy-immobilier.fr
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section Y / n° 277

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	89 300 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	9 300 €
Montant TVA	1 860 €
Total TTC	91 160 €
Frais Notaire	7 900 €
Total acte en mains	99 060 €
Rentabilité brute HT / HT	4.5 %
Numéro copropriété	190
Numéro d'exploitation	525
Type de lot	T1
Surface	20.75 m² Carrez
Niveau / étage	5
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	294 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2025)	302 €
Dont TOM remboursée	30 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	11/05/2026
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2012
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 - (01/09/2021 - 31/08/2030)
Loyer annuel HT	4 018 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL à 85% - plafonnée à 2%
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 13/07/2026 à 09:09*