Investissement LMNP
By Revenu Pierre

RESID'OC I
Montpellier (34)

Etudiants - UXCO

NUMÉRO DE DOSSIER : 5083A (CX)

COORDONNÉES	
Résidence	RESID'OC I 57, rue Favre de St-Castor 34000, Montpellier
Exploitant	UXCO 172 Rue Raimon de Trencavel 34075, Montpellier 04 11 28 37 00 proprietaires@uxco-management.com
Cabinet de Syndic	CITYA COGESIM MONTPELLIER 12, rue Foch 34000, Montpellier 04.67.60.19.40 jpouplin@citya.com
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section KZ n°34, 320

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	62 800 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	4 600 €
Dont autre prix HT	6 000 €
Montant TVA	2 120 €
Total TTC	64 920 €
Frais Notaire	5 400 €
Total acte en mains	70 320 €
Rentabilité brute HT / HT	5 %
Numéro copropriété	72
Numéro d'exploitation	34
Type de lot	T1
Surface	28.77 m² Carrez
Niveau / étage	3
Balcon	Oui (terrasse de 12.21 m²)
Parking	
Classe énergie	E

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	511 €
Fonds de travaux (annuel)	59 €
Taxe foncière (2023)	881 €
Dont TOM remboursée	158 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	10/07/2023
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2008
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 - 01/08/2016 - 31/07/2025
Loyer annuel HT	3 138 €
Mode d'indexation	Triennale - ILC plancher entre 0 et +0,8% /an
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	non

COMMENTAIRE
Lot patrimonial, prix au m² décoté. Résidence de 2008, il est donc prudent de prévoir un budget travaux / mobilier de 4 K€ HT pour les années à venir. Le propriétaire doit avancer l'intégralité des charges de copropriété récupérables en sus des charges non récupérables (1.697 €) et demander le remboursement des charges récupérables auprès de l'exploitant une fois par an.

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 20/12/2024 à 10:27***