Investissement LMNP
By Revenu Pierre

Studéa Université 2
Cergy (95)

Etudiants - NEXITY STUDEA

NUMÉRO DE DOSSIER : 3439

COORDONNÉES	
Résidence	Studéa Université 2 42 AVENUE DES GENOTTES 95000, Cergy
Exploitant	NEXITY STUDEA 19 Rue de Vienne 75008, Paris 08 Élysée 0820 830 820 studea-proprietaires-region1@nexity.fr
Cabinet de Syndic	SYNDIL IMMOBILIER 4 bis rue Truffaut 95300, Pontoise 01.30.31.06.32 comptabilite@syndil.fr
Notaire programme	ETUDE DHILLY 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section DY n°46

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	80 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	7 000 €
Montant TVA	1 400 €
Total TTC	81 400 €
Frais Notaire	6 900 €
Total acte en mains	88 300 €
Rentabilité brute HT / HT	4.8 %
Numéro copropriété	120
Numéro d'exploitation	235
Type de lot	T1
Surface	18.66 m² Carrez
Niveau / étage	2
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	En cours ...

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	282 €
Fonds de travaux (annuel)	40 €
Taxe foncière ()	609 €
Dont TOM remboursée	89 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	18/11/2024
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	2008
DAT et livraison	22/08/2008

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite prolongation depuis le 31/08/2017
Loyer annuel HT	3 841 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL à 85%
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Il est prudent de prévoir 1.500 € HT pour le renouvellement du mobilier / travaux. Loyer après indexation au 01/10/2022.	

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 22/02/2023 à 09:50***