

Les Jardins de Thiais Thiais (94)

EHPAD - DOMUSVI

NUMÉRO DE DOSSIER : 4757B

COORDONNÉES	
Résidence	Les Jardins de Thiais 61 Avenue René Panhard 94320, Thiais
Exploitant	DOMUSVI 1 rue de Saint-Cloud 92150, Suresnes 01.57.32.53.00 serviceproprietaires@domusvi.com
Cabinet de Syndic	CABINET TURMEL 24, avenue de la République 94600, Choisy-le-Roi 01.48.90.87.15 contact@cabinetjeanturmel.com
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section Y n°116

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	178 400 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	18 400 €
Montant TVA	3 680 €
Total TTC	182 080 €
Frais Notaire	13 100 €
Total acte en mains	195 180 €
Rentabilité brute HT / HT	6.2 %
Numéro copropriété	44
Numéro d'exploitation	44 (208)
Type de lot	T1
Surface	20.03 m² Carrez
Niveau / étage	2
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	101 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2023)	480 €
Dont TOM remboursée	97 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	23/11/2023
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	2004
DAT et livraison	30/12/2004

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite prolongation depuis le 28/12/2022
Loyer annuel HT	11 062 €
Mode d'indexation	Annuelle - indice EHPAD plafonné à 75% de l'augmentation
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605 et 606
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Résidence de standing, notée 9/10 par le site MDRS.fr, située en centre ville, de Thiais à deux pas de la place de la Mairie et de ses commerces. Très bonne rentabilité d'exploitation 13,76% après IS (CA 2022 : 5,4 M€ - Résultat net 748 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 18/10/2024 à 08:10