Investissement LMNP
By Revenu Pierre

Prunais
Villiers-sur-Marne (94)

Etudiants - LOGIFAC (OHLE)

NUMÉRO DE DOSSIER : 8232

COORDONNÉES	
Résidence	Prunais 7 chemin des Prunais 94350, Villiers-sur-Marne
Exploitant	LOGIFAC (OHLE) 43 rue Jaboulay 69007, Lyon 04.72.76.70.00 srpro@logifac.fr
Cabinet de Syndic	FONCIA VAL DE MARNE 5 avenue Charles de Gaulle 94100, Saint-Maur-des-Fossés 01 42 83 73 23 alexandre.ponsin@foncia.com
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AC / n°154

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	62 500 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	6 500 €
Montant TVA	1 300 €
Total TTC	63 800 €
Frais Notaire	6 200 €
Total acte en mains	70 000 €
Rentabilité brute HT / HT	6.29 %
Numéro copropriété	170
Numéro d'exploitation	418
Type de lot	T1
Surface	18.13 m² Carrez
Niveau / étage	4
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	208 €
Fonds de travaux (annuel)	10 €
Taxe foncière (2025)	579 €
Dont TOM remboursée	94 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	10/06/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2012
DAT et livraison	31/08/2012

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite prolongation depuis le 01/09/2022
Loyer annuel HT	3 929 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL limitée à 2.5%
Modalité de paiement des loyers	Mensuellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	non

COMMENTAIRE

Il est prudent de prévoir 1.000 € HT pour des travaux / renouvellement de mobilier. La résidence de 196 lots est située à Villiers-sur-Marne, commune limitrophe de Paris. A proximité de la médiathèque Jules Vernes et de l'Institut National de l'Audiovisuel. Le taux d'occupation de cette résidence est bon, mais notre cotation autour de 6% tient compte que la destination n'est pas à 100% étudiants, car il y a également du long séjours dans cette résidence. La politique de l'exploitant est de poursuivre en tacite prolongation. Loyer après indexation au 01/09/2025

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 07/09/2026 à 14:20***