

**Les Estudines Saxe Gambetta II
Lyon (69)**

Etudiants - RESIDE ETUDES

NUMÉRO DE DOSSIER : 5566W

COORDONNÉES	
Résidence	Les Estudines Saxe Gambetta II 19 rue Saint Michel 69007, Lyon
Exploitant	RESIDE ETUDES 94-104 avenue Charles de Gaulle 92200, Neuilly-sur-Seine 01 53 23 44 44 +33 /(0)1 53 23 38 70 service.relations.proprietaires@reside- etudes.fr
Cabinet de Syndic	CLB GESTION SYNDIC 19 Boulevard Eugène Deruelle 69003, LYON 04 37 70 36 61 clbgestion@clb-gestion.fr
Notaire programme	ETUDE ME LEMBREZ 35 boulevard Joseph Hentgès 59113, SECLIN, 03 20 16 00 80 immobilier.59043@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AC n°34-35-36-154-157-160- 162-163-165

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	75 100 €
Dont prix meubles anciens HT	900 €
Dont prix honoraires HT	4 200 €
Montant TVA	840 €
Total TTC	75 940 €
Frais Notaire	6 900 €
Total acte en mains	82 840 €
Rentabilité brute HT / HT	4.24 %
Numéro copropriété	90
Numéro d'exploitation	C0413
Type de lot	T1
Surface	18.07 m² Carrez
Niveau / étage	4
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	En cours ...

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	0 €
Fonds de travaux (annuel)	182 €
Taxe foncière ()	482 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	14/06/2023
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	1994
DAT et livraison	30/09/1994

DONNÉES D'EXPLOITATION	
NOUVEAU BAIL	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 à la signature de l'acte
Loyer annuel HT	3 222 €
Mode d'indexation	IRL plafonné 2.30% / an
Modalité de paiement des loyers	Trimestriel
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	oui
COMMENTAIRE	
Loyers non soumis à TVA. Renta sur prix TTC. Façade refaite en 2023. Travaux d'ascenseurs déjà effectués. Travaux de rénovation des communs à prévoir en 2025, pour un montant global estimé à 200 K€ HT. (700 € à prévoir sur ce lot).	

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 14/12/2023 à 15:27