



By Revenu Pierre

Twenty Campus Orléans Orléans (45)

Etudiants - SERGIC

NUMÉRO DE DOSSIER : 4513

COORDONNÉES	
Résidence	Twenty Campus Orléans 1 Pl. de l'Europe 45000, Orléans
Exploitant	SERGIC 6 rue Adenauer 59447, Wasquehal 0660998767 gestionpro.srs@sergic.com
Cabinet de Syndic	FONCIA LOIRET 30, rue Pierre Gilles de Gennes 45000, Orléans 02 38 24 26 28 orleans@foncia.fr
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AK n°201

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	57 100 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	5 100 €
Montant TVA	1 020 €
Total TTC	58 120 €
Frais Notaire	5 100 €
Total acte en mains	63 220 €
Rentabilité brute HT / HT	4.9 %
Numéro copropriété	3 + 130 (PKG)
Numéro d'exploitation	003
Type de lot	T1
Surface	18.00 m² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	
Parking	Oui, n°3
Classe énergie	E

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	400 €
Fonds de travaux (annuel)	22 €
Taxe foncière (2023)	323 €
Dont TOM remboursée	29 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	06/12/2023
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	1990 (2012 rénovation)
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
BAIL RENOUVELÉ	
Durée et début du bail	9 ans et 1 mois ferme - 01/09/2022 - 30/09/2031
Loyer annuel HT	2 800 €
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	
Bail renouvelé pour 9 ans et 1 mois ferme, en contrepartie du renouvellement du mobilier et des travaux de rénovation de l'appartement (2.690 € HT), déjà payé par le vendeur. https://observatoire-dpe-audit.ademe.fr/afficher-dpe/2245E2813966G	

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 20/08/2024 à 17:38