Investissement LMNP
By Revenu Pierre

Studéa Euroméditerranée 2
Marseille (13)

Etudiants - NEXITY STUDEA

NUMÉRO DE DOSSIER : 5234

COORDONNÉES	
Résidence	Studéa Euroméditerranée 2 11 RUE RENE CASSIN 13003, Marseille
Exploitant	NEXITY STUDEA 19 Rue de Vienne 75008, Paris 08 Élysée 0820 830 820 studea-proprietaires-region1@nexity.fr
Cabinet de Syndic	NEXITY MARSEILLE PRADO VELODROME 22, rue Leon Paulet 13008, Marseille 04 91 79 32 25 mbazzanocharabot@lamy-immobilier.fr
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section M / n°105, 106, 107

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	51 200 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	4 200 €
Montant TVA	840 €
Total TTC	52 040 €
Frais Notaire	5 100 €
Total acte en mains	57 140 €
Rentabilité brute HT / HT	5.4 %
Numéro copropriété	4018
Numéro d'exploitation	5119
Type de lot	T1
Surface	18.51 m² Carrez
Niveau / étage	1
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	B

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	449 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2024)	245 €
Dont TOM remboursée	65 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	03/06/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2015
DAT et livraison	25/09/2015

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite prolongation depuis le 14/10/2024
Loyer annuel HT	2 767 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL à 85% plafonnée à 2% par an
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	non

COMMENTAIRE
Résidence récente, proche de toutes commodités, elle offre un accès rapide aux principales écoles via le métro et le bus (au pied de la résidence). Loyer après indexation au 01/10/2024 Il est prudent de prévoir 1.500 € HT pour des travaux / mobilier.

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 05/09/2025 à 17:39***