Investissement LMNP
By Revenu Pierre

Studéa Porte d'Orleans
Montrouge (92)

Etudiants - NEXITY STUDEA

NUMÉRO DE DOSSIER : 4279B

COORDONNÉES	
Résidence	Studéa Porte d'Orleans 4 rue Barbès 92120, Montrouge
Exploitant	NEXITY STUDEA 19 Rue de Vienne 75008, Paris 08 Élysée 0820 830 820 studea-proprietaires-region1@nexity.fr
Cabinet de Syndic	LAMY PARIS REPUBLIQUE 89, rue de Turbigo 75000, Paris 01.44.54.16.54 FLECROMJOURDAIN@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 f n° 157, 158

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	79 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Montant TVA	0 €
Total TTC	79 000 €
Frais Notaire	8 100 €
Total acte en mains	87 100 €
Rentabilité brute HT / HT	4.66 %
Numéro copropriété	39
Numéro d'exploitation	615
Type de lot	T1
Surface	17.62 m² Carrez
Niveau / étage	6
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	454 €
Fonds de travaux (annuel)	56 €
Taxe foncière ()	371 €
Dont TOM remboursée	60 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	11/05/2023
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	1999
DAT et livraison	01/09/1999

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite reconduction depuis le 30/09/2017
Loyer annuel HT	3 679 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL
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 commercial nu, fiscalité des revenus fonciers. Indexation non plafonnée. Loyer après indexation au 01/10/2023.	

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 24/06/2024 à 14:58***