

**Le Michel Ange
Lyon (69)**

Etudiants - GESTETUD

NUMÉRO DE DOSSIER : 4426

COORDONNÉES	
Résidence	Le Michel Ange 7/9, Rue Jean Gay 69007, Lyon
Exploitant	GESTETUD 200 avenue Berthelot 69007, Lyon 04 37 37 21 21 compta@gestetud.fr
Cabinet de Syndic	COSIALIS 30, rue Elie Rochette 69007, Lyon 07 04 72 73 13 73 syndic@cosialis.fr
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section BK n°264-263-265

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	73 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	7 000 €
Montant TVA	1 400 €
Total TTC	74 400 €
Frais Notaire	6 400 €
Total acte en mains	80 800 €
Rentabilité brute HT / HT	4.8 %
Numéro copropriété	207
Numéro d'exploitation	D514
Type de lot	T1
Surface	18.80 m ² Carrez
Niveau / étage	5
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	E

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	220 €
Fonds de travaux (annuel)	53 €
Taxe foncière (2023)	357 €
Dont TOM remboursée	45 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	12/03/2024
Propriété des locaux d'exploitation	exploitant
Année de construction	2009
DAT et livraison	01/08/2009

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 - 01/09/2018 - 31/08/2027
Loyer annuel HT	3 499 €
Mode d'indexation	Triennale - ILC
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	non

COMMENTAIRE

La résidence Michel Ange est située au cœur d'un quartier dynamique, en mutation à quelques minutes de la place Bellecour et des grandes écoles et universités. Bonus prochaine indexation triennale ILC non plafonnée en septembre 2024. Estimation de la taxe foncière 2023 (+7% par rapport à 2022). Loyer minimum après indexation au 01/09/2024.

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 06/11/2024 à 10:49