



By Revenu Pierre

La Tourmaline Balma (31)

Etudiants - LP SERVICES

NUMÉRO DE DOSSIER : 5203

COORDONNÉES	
Résidence	La Tourmaline 11 Rue André Citroën 31130, Balma
Exploitant	LP SERVICES 21 rue de Bayard 31000, Toulouse 05 67 92 13 39 serviceproprietaires@groupelp-services.com
Cabinet de Syndic	CALOT & ASSOCIES TOULOUSE 24 rue d'Aubuisson 31000, Toulouse 05.61.54.23.52 ycanot@calot-et-associes.com
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section CL / n°36, 92

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	77 400 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	7 400 €
Montant TVA	1 480 €
Total TTC	78 880 €
Frais Notaire	7 100 €
Total acte en mains	85 980 €
Rentabilité brute HT / HT	5 %
Numéro copropriété	53 + 138 (PKG)
Numéro d'exploitation	13
Type de lot	T1
Surface	27.00 m² Carrez
Niveau / étage	1
Balcon	Oui (loggia de 7.25 m²)
Parking	Oui, n°13
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	217 €
Fonds de travaux (annuel)	28 €
Taxe foncière (2025)	576 €
Dont TOM remboursée	86 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	07/05/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2011
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 (24/12/2020 - 23/12/2029)
Loyer annuel HT	3 871 €
Mode d'indexation	Triennale - ILC plafonné à 1,5%/an
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 aux mêmes conditions, en contrepartie de 3.197 € HT pour le renouvellement du mobilier payé par le propriétaire en 2021. Travaux de réfection de l'étanchéité des toits + terrasses réalisés et déjà payés par le vendeur en 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 28/11/2025 à 12:05