



By Revenu Pierre

## Les Estudines Paris Ivry Ivry-sur-Seine (94)

### Etudiants - RESIDE ETUDES

NUMÉRO DE DOSSIER : 6449

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Les Estudines Paris Ivry 4 Rue Jean Jacques Rousseau 94200, Ivry-sur-Seine	<b>Total HT</b>	95 400 €
Exploitant	RESIDE ETUDES 32 rue Guersant 75017, Paris 01 53 23 44 44 +33 /(0)1 53 23 38 70 relations.proprietaires@reside-etudes.fr	<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	600 €
Cabinet de Syndic	LINCOLN FRANCOIS 1ER 122 rue de la Boétie 75008, Paris 01.53.23.44.64 lincolnfrancois1@lfp-syndic.fr	<b>Dont prix honoraires HT</b>	7 400 €
Notaire programme	SCP PANTOU CARRION NOTAIRES ASSOCIES 45 Boulevard De La Liberté 59000, Lille, 03.27.14.90.26 maxime.carrion@notaires.fr	<b>Montant TVA</b>	1 480 €
Référence cadastrale	Section / OA n° 128, 266	<b>Total TTC</b>	96 880 €
		<b>Frais Notaire</b>	8 400 €
		<b>Total acte en mains</b>	105 280 €
		<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	5.1 %
		<b>Numéro copropriété</b>	210
		<b>Numéro d'exploitation</b>	425
		<b>Type de lot</b>	T1
		<b>Surface</b>	18,68 m <sup>2</sup> Carrez
		<b>Niveau / étage</b>	4
		<b>Balcon</b>	Oui, un balcon
		<b>Parking</b>	Non
		<b>Classe énergie</b>	D

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
<b>Charges de copro non récupérables (annuel)</b>	0 €	<b>Durée et début du bail</b>	9 ans en 3/6/9 (26/09/2017 - 25/09/2026)
<b>Fonds de travaux (annuel)</b>	91 €	<b>Loyer annuel HT</b>	4 861 €
<b>Taxe foncière (2024)</b>	636 €	<b>Mode d'indexation</b>	Annuelle - IRL plafonné 2.3% ( 10% du loyer de l'année N-1)
<b>Dont TOM remboursée</b>	0 €	<b>Modalité de paiement des loyers</b>	Trimestriellement à terme échu
<b>COPROPRIÉTÉ</b>		<b>Travaux à la charge de l'exploitant</b>	art. 605
<b>Date de la dernière AG</b>	09/04/2025	<b>Classement de résidence de tourisme</b>	non
<b>Propriété des locaux d'exploitation</b>	exploitant	<b>COMMENTAIRE</b>	
<b>Année de construction</b>	2006	Loyer après indexation au 01/10/2025.	
<b>DAT et livraison</b>	21/12/2006		

#### **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 03/12/2025 à 18:22**