

By Revenu Pierre

# Porte de Montmartre Paris (75)

## **Etudiants - LOGIFAC (OHLE)**

**NUMÉRO DE DOSSIER: 7081D** 

COORDONNÉES		
Résidence	Porte de Montmartre 35, rue Docteur Babinski 75018, Paris	
Exploitant	LOGIFAC (OHLE) 43 rue Jaboulay 69007, Lyon 04.72.76.70.00 srpro@logifac.fr	
Cabinet de Syndic	GRATADE 141 rue Jules Guesde 92593, Levallois-Perret 01.41.43.83.83	
Notaire programme	OFFICE NOTARIAL CARBONNAUX 4 Avenue de la Gare et 1 Route de Paris 60330, Le Plessis-Belleville, 03.44.66.20.30 antoine.carbonnaux@notaires.fr	
Référence cadastrale	Section AB n°19, 20, 21, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144	

DÉTAILS DU BIEN VENDU		
Total HT	128 300 €	
Dont prix meubles anciens HT	600 €	
Montant TVA	9 180 €	
Total TTC	137 480 €	
Frais Notaire	10 900 €	
Total acte en mains	148 380 €	
Rentabilité brute HT / HT	4.6 %	
Numéro copropriété	1774	
Numéro d'exploitation	324	
Type de lot	T1 Bis	
Surface	18,18m <sup>2</sup> Carrez	
Niveau / étage	3	
Balcon		
Parking		
Classe énergie	С	

DONNÉES FINANCIÈRES			
Charges de copro non récupérables (annuel)	186€		
Fonds de travaux (annuel)	10 €		
Taxe foncière (2024)	674 €		
Dont TOM remboursée	123 €		
COPROPRIÉTÉ			
Date de la dernière AG	13/03/2025		
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété		
Année de construction	1997		
DAT et livraison	-		

DONNÉES D'EXPLOITATION		
Durée et début du bail	Tacite prolongation depuis le 22/09/2006	
Loyer annuel HT	5 901 €	
Mode d'indexation	Annuelle - ICC	
Modalité de paiement des loyers	Mensuellement à terme échu	
Travaux à la charge de l'exploitant	605	
Classement de résidence de tourisme	non	

#### 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 05/12/2025 à 15:50



Téléphone: 01.46.43.90.17

Mail: contact@investissementlmnp.com Site: www.investissementlmnp.com