

**Les Estudines Europole
Grenoble (38)**

Etudiants - RESIDE ETUDES

NUMÉRO DE DOSSIER : 4470

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Les Estudines Europole 2/4, rue Pierre Sémard 38000, Grenoble	Total HT	129 400 €
Exploitant	RESIDE ETUDES 94-104 avenue Charles de Gaulle 92200, Neuilly-sur-Seine 01 53 23 44 44 +33 /(0)1 53 23 38 70 service.relations.proprietaires@reside- etudes.fr	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	CLB GESTION SYNDIC 19 Boulevard Eugène Deruelle 69003, LYON 04 37 70 36 61 clbgestion@clb-gestion.fr	Montant TVA	0 €
Notaire programme	ETUDE CARRION 45 Boulevard De La Liberté 59000, Lille, 03.27.14.90.26 maxime.carrion@notaires.fr	Total TTC	129 400 €
Référence cadastrale	Section AI n°63	Frais Notaire	10 000 €
		Total acte en mains	139 400 €
		Rentabilité brute HT / HT	4.8 %
		Numéro copropriété	134
		Numéro d'exploitation	A0617
		Type de lot	T1 Bis
		Surface	40.56 m ² Carrez
		Niveau / étage	6
		Balcon	
		Parking	Non
		Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	0 €
Fonds de travaux (annuel)	55 €
Taxe foncière (2023)	892 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	16/05/2023
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	1992
DAT et livraison	06/08/1992

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite reconduction depuis le 06/11/2022
Loyer annuel HT	6 215 €
Mode d'indexation	annuelle IRL plafonné à 2.3%
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Attention ce lot n'est pas soumis à la TVA. Taux de rentabilité présenté sur le prix TTC. 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 29/04/2024 à 14:54