



By Revenu Pierre

Columba Agen (47)

Etudiants - COLUMBA (AUTOGESTION)

NUMÉRO DE DOSSIER : 5041F

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Columba 229 Rue Semailles 47000, Agen	Total HT	48 000 €
Exploitant	COLUMBA (AUTOGESTION) 16 rue Portalis 75008, Paris 09.86.48.72.76 contact@columba.fr	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	FONCIA ZAMBONI 42, rue de la Fraternité 47300, Villeneuve-sur-Lot 05 53 70 22 67 loic.lefay@foncia.com	Dont prix honoraires HT	4 000 €
Notaire programme	SCP PANTOU CARRION NOTAIRES ASSOCIES 45 Boulevard De La Liberté 59000, Lille, 03.27.14.90.26 maxime.carrion@notaires.fr	Montant TVA	800 €
Référence cadastrale	Section CA n°237, 239, 247, 229	Total TTC	48 800 €
		Frais Notaire	5 100 €
		Total acte en mains	53 900 €
		Rentabilité brute HT / HT	6.53 %
		Numéro copropriété	213
		Numéro d'exploitation	131 (C213)
		Type de lot	T1
		Surface	17.84 m ² Carrez
		Niveau / étage	2
		Balcon	Oui, un balcon de 3m ²
		Parking	Non
		Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
Charges de copro non récupérables (annuel)	305 €	Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 - 01/04/2018 - 31/03/2027
Fonds de travaux (annuel)	13 €	Loyer annuel HT	3 132 €
Taxe foncière (2023)	504 €	Mode d'indexation	Annuelle - ILC
Dont TOM remboursée	83 €	Modalité de paiement des loyers	Mensuellement à terme échu
COPROPRIÉTÉ		Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Date de la dernière AG	21/05/2025	Classement de résidence de tourisme	non
Propriété des locaux d'exploitation		COMMENTAIRE	
Année de construction	2002	Résidence en Autogestion à l'équilibre, comptes 2023 disponibles (CA : 808 K€ pour un résultat net de 20 K€). Il est prudent de prévoir un budget global de 1.500 € HT pour les travaux privatifs et communs. https://observatoire-dpe-audit.ademe.fr/afficher-dpe/2447E0942658A	
DAT et livraison	-		

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 27/08/2025 à 17:17