Investissement LMNP
By Revenu Pierre

Nungesser
Anzin (59)

Etudiants - NEORESID

NUMÉRO DE DOSSIER : 5941

COORDONNÉES	
Résidence	Nungesser 97, rue Pierre Mathieu 59410, Anzin
Exploitant	NEORESID 185 Rue Magdeleine 13100, Aix-en-Provence 04 65 26 00 75 contact@neoresid.com
Cabinet de Syndic	NEXITY VALENCIENNES Avenue Georges Clémenceau 59300, Valenciennes 03 27 41 13 56 tdaubelcour@nexity.fr
Notaire programme	ETUDE CARRION 45 Boulevard De La Liberté 59000, Lille, 03.27.14.90.26 maxime.carrion@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AK n°410, 539, 541, 543

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	54 900 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	4 900 €
Montant TVA	980 €
Total TTC	55 880 €
Frais Notaire	5 500 €
Total acte en mains	61 380 €
Rentabilité brute HT / HT	6.64 %
Numéro copropriété	14 + 110 (PKG)
Numéro d'exploitation	T1-14
Type de lot	T1
Surface	20.80 m² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	
Parking	Oui, n°P10
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	786 €
Fonds de travaux (annuel)	40 €
Taxe foncière (2024)	404 €
Dont TOM remboursée	81 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	18/12/2024
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	1990
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite prolongation depuis le 31/03/2024
Loyer annuel HT	3 646 €
Mode d'indexation	Pas d'indexation durant le bail
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	non

COMMENTAIRE

Le gestionnaire collecte l'ensemble des loyers et reverse 83% des loyers collectés à l'ensemble des propriétaires, en fonction de la valeur locative des biens des propriétaires. Le loyer présenté est le loyer HT versé en 2024.

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 23/04/2025 à 14:02***