Investissement LMNP
By Revenu Pierre

Campus Perpignan (Ex Odalys)
Perpignan (66)

Etudiants - LOKORA

NUMÉRO DE DOSSIER : 5982B

COORDONNÉES	
Résidence	Campus Perpignan (Ex Odalys) 10 Bis Rue de Villelongue Dels Monts 66000, Perpignan
Exploitant	LOKORA 64 rue de l'Aurore 75009, Paris 09 Opéra 06 48 49 65 33 contact@lokora.fr
Cabinet de Syndic	SGIT GESTION 860 rue René Descartes CS 40362 13799, Aix-en-Provence 04 42 60 69 70 doublein.n@sgit.net
Notaire programme	ETUDE CARRION 45 Boulevard De La Liberté 59000, Lille, 03.27.14.90.26 maxime.carrion@notaires.fr
Référence cadastrale	Section ER - n°416, 417

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	40 700 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	2 700 €
Montant TVA	540 €
Total TTC	41 240 €
Frais Notaire	4 700 €
Total acte en mains	45 940 €
Rentabilité brute HT / HT	5 %
Numéro copropriété	149
Numéro d'exploitation	402
Type de lot	T1
Surface	18.23 m² Carrez
Niveau / étage	4
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	295 €
Fonds de travaux (annuel)	35 €
Taxe foncière (2024)	228 €
Dont TOM remboursée	37 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	24/01/2024
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2014
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
BAIL RENOUVELÉ	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 - 01/10/2024 - 30/09/2033
Loyer annuel HT	2 031 €
Mode d'indexation	Triennale IRL à 85% plafonnée à la hausse comme à la baisse à 1% par an
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	
Résidence récente à proximité immédiate de la faculté de Perpignan.	

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 05/09/2025 à 14:11***