

Citadines Appart Hotel Part-Dieu *
Lyon (69)**

Affaires - THE ASCOTT LIMITED

NUMÉRO DE DOSSIER : 4865

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Citadines Appart Hotel Part-Dieu *** 91-95, rue Moncey 69003, Lyon	Total HT	153 000 €
Exploitant	THE ASCOTT LIMITED Siège social : Citadines SA - 120 rue Jean Jaurès 92532, Levallois-Perret 01 41 05 78 00 remi.saunier@the-ascott.com	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	SERGIC 7 Rue Konrad Adenauer 77600, Bussy-Saint-Georges 01.64.66.86.67 copro.srs@sergic.com	Dont prix honoraires HT	13 500 €
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr	Montant TVA	2 700 €
Référence cadastrale	Section AE/n°140	Total TTC	155 700 €
		Frais Notaire	11 500 €
		Total acte en mains	167 200 €
		Rentabilité brute HT / HT	4.5 %
		Numéro copropriété	7
		Numéro d'exploitation	102
		Type de lot	T1 Bis
		Surface	27.09 m ²
		Niveau / étage	1
		Balcon	
		Parking	Non
		Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	179 €
Fonds de travaux (annuel)	41 €
Taxe foncière (2023)	404 €
Dont TOM remboursée	53 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	25/06/2024
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	1989
DAT et livraison	24/11/1989

DONNÉES D'EXPLOITATION	
BAIL RENOUELÉ	
Durée et début du bail	11 ans et 6 mois ferme (01/01/2024 - 30/06/2035)
Loyer annuel HT	6 870 €
Mode d'indexation	Annuelle IRL uniquement à la hausse, plafond 2%
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement terme à échoir
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	oui
COMMENTAIRE	
Résidence complètement réhabilitée et vendue à la découpe en 2011. En cours de rénovation totale en 2024 pour un montant de 2,6 M€ (35,8% à la charge des propriétaires et 64,2% à la charge de l'exploitant). Le vendeur garde à sa charge le coût du changement de mobilier et rénovation de l'appartement (10.084 €HT) et des travaux de climatisation (2.552 € HT).	

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 06/09/2024 à 09:45