Investissement LMNP
By Revenu Pierre

Les Estudines Sarah Bernhardt Clermont-Ferrand (63)

Etudiants - RESIDE ETUDES

NUMÉRO DE DOSSIER : 5492

COORDONNÉES	
Résidence	Les Estudines Sarah Bernhardt 4 Boulevard Claude Bernard 63000, Clermont-Ferrand
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
Cabinet de Syndic	CLB GESTION SYNDIC 19 Boulevard Eugène Deruelle 69003, LYON 04 37 70 36 61 clbgestion@clb-gestion.fr
Notaire programme	SCP PANTOU CARRION NOTAIRES ASSOCIES 45 Boulevard De La Liberté 59000, Lille, 03.27.14.90.26 maxime.carrion@notaires.fr
Référence cadastrale	Section HI n°93

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	62 500 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	6 500 €
Montant TVA	1 300 €
Total TTC	63 800 €
Frais Notaire	6 000 €
Total acte en mains	69 800 €
Rentabilité brute HT / HT	6.6 %
Numéro copropriété	22
Numéro d'exploitation	22
Type de lot	T2
Surface	32.87 m² Carrez
Niveau / étage	1
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	400 €
Fonds de travaux (annuel)	83 €
Taxe foncière (2025)	862 €
Dont TOM remboursée	138 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	27/05/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2011
DAT et livraison	04/08/2011

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 - (01/01/2023 - 31/12/2031)
Loyer annuel HT	4 121 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL plafonnée à 2.3%/an
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Loyer après indexation au 01/10/2025	

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 05/12/2025 à 17:00*