Investissement LMNP
By Revenu Pierre

Confort Amiens Gare ***
Amiens (80)

Affaires - APPART CITY

NUMÉRO DE DOSSIER : 5333

COORDONNÉES	
Résidence	Confort Amiens Gare *** 80 Bd d'Alsace Lorraine 80000, Amiens
Exploitant	APPART CITY 125 rue gilles martinet 34000, Montpellier 01 80 90 90 90 support-revente@appartcity.com
Cabinet de Syndic	CELAVISYNDIC 39 Route de Fondeline 44600, Saint-Nazaire 02.52.56.94.44 marina@celavisyndic.fr
Notaire programme	ETUDE CARRION 45 Boulevard De La Liberté 59000, Lille, 03.27.14.90.26 maxime.carrion@notaires.fr
Référence cadastrale	Section CR n°628

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	90 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	9 000 €
Montant TVA	1 800 €
Total TTC	91 800 €
Frais Notaire	7 500 €
Total acte en mains	99 300 €
Rentabilité brute HT / HT	6.1 %
Numéro copropriété	139
Numéro d'exploitation	1002
Type de lot	T1 Bis
Surface	23.84 m² Carrez
Niveau / étage	10
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	189 €
Fonds de travaux (annuel)	9 €
Taxe foncière (2024)	342 €
Dont TOM remboursée	49 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	21/05/2024
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2012
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	11 ans ferme - 01/01/2017 - 31/12/2027
Loyer annuel HT	5 489 €
Mode d'indexation	Annuelle - ILC
Modalité de paiement des loyers	Mensuellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	non

COMMENTAIRE

Résidence In Bonis en 2022 (CA : 1,9 M€ pour un résultat net de 65 K€). Résidence en pertes en 2023 (CA : 1,95 M€ pour un résultat net de - 317 K€). du à une augmentation des charges variables de 64%. Il est prudent de prévoir .5.300 € HT pour renouvellement du mobilier / travaux, au renouvellement du bail en 2027/2028. https://observatoire-dpe-audit.ademe.fr/afficher-dpe/2480E2134636P Les photos associées sont celles du bien. Loyer après indexation au 01.01.2025.

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 05/09/2025 à 16:37***