Investissement LMNP
By Revenu Pierre

Studéa Jean Cocteau
Paris (75)

Etudiants - NEXITY STUDEA

NUMÉRO DE DOSSIER : 5396

COORDONNÉES	
Résidence	Studéa Jean Cocteau 50-58 av de la porte des poissonniers 75018, Paris
Exploitant	NEXITY STUDEA 19 Rue de Vienne 75008, Paris 08 Élysée 0820 830 820 studea-proprietaires-region1@nexity.fr
Cabinet de Syndic	IMAX GESTION CABINET LEVEILLE/L'ERABLE 23, rue Dagobert 92110, Clichy 01.40.62.63.40
Notaire programme	ETUDE DHILLY 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section CA n°2, 3, 4, et section CB n°4, 6

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	109 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	8 000 €
Montant TVA	1 600 €
Total TTC	110 600 €
Frais Notaire	9 400 €
Total acte en mains	120 000 €
Rentabilité brute HT / HT	5.9 %
Numéro copropriété	148
Numéro d'exploitation	417
Type de lot	T1
Surface	18.05 m² Carrez
Niveau / étage	4
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	370 €
Fonds de travaux (annuel)	42 €
Taxe foncière (2023)	420 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	26/06/2024
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2008
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite prolongation depuis le 30/03/2020
Loyer annuel HT	6 428 €
Mode d'indexation	Annuelle - ICC à 80%
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	non

COMMENTAIRE

Lors de l'AG 2024 (point 17) l'exploitant a eu l'accord des propriétaires pour la rénovation des locaux de services à ses frais exclusifs. Il est raisonnable de prévoir 1.500 € HT pour le renouvellement du mobilier / travaux. Une provision pour charges récupérables est payée par l'exploitant à chaque trimestre en même temps que le loyer. 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 05/09/2025 à 17:46***