Investissement LMNP
By Revenu Pierre

Les Symphoniales
Le Chesnay (78)

Seniors - DOMITYS

NUMÉRO DE DOSSIER : 5453

COORDONNÉES	
Résidence	Les Symphoniales 11 rue Pierre Clostermann 78150, Le Chesnay
Exploitant	DOMITYS 42 Avenue Raymond Poincaré 75116, Paris 16 02 47 51 97 00 revalorisationimmo@aegide.fr
Cabinet de Syndic	CITYA VAL D'OUEST 38-40, rue Albert Sarraut 78000, Versailles 01 39 24 30 00
Notaire programme	ETUDE DHILLY 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AP n°56

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	187 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Montant TVA	0 €
Total TTC	187 000 €
Frais Notaire	13 800 €
Total acte en mains	200 800 €
Rentabilité brute HT / HT	4.01 %
Numéro copropriété	6069 + 6147 (CAVE)
Numéro d'exploitation	85
Type de lot	T2
Surface	48.36 m²
Niveau / étage	2
Balcon	Un balcon de 1.66m²
Parking	Non, mais une cave n°19
Classe énergie	En cours ...

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	2 551 €
Fonds de travaux (annuel)	127 €
Taxe foncière (2023)	1034 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	06/09/2023
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	1987
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	
Loyer annuel HT	0 €
Mode d'indexation	
Modalité de paiement des loyers	
Travaux à la charge de l'exploitant	
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
ACCES AUX ESPACES ET SERVICES CLUB DOMITYS Tarifs mensuels 1 Personne : 850 € TTC 2 Personnes : 1 050 € TTC	

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 13/03/2025 à 11:06***