Investissement LMNP By Revenu Pierre

Les Jardins d'Athenas
La Bouilladisse (13)

EHPAD - HERMES SANTE

NUMÉRO DE DOSSIER : 5622

COORDONNÉES	
Résidence	Les Jardins d'Athenas 11 Rte de Valdonne 13720, La Bouilladisse
Exploitant	HERMES SANTE 89 Avenue des Butris 13013, Marseille 13 investisseurs@hermes-sante.fr
Cabinet de Syndic	SARL LES BIGARONS ROUTE DE VALDONNE 13720, La Bouilladisse 04 91 35 15 35 Investisseurs@hermes-sante.fr
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section BM - n°161

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	56 300 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	6 300 €
Montant TVA	1 260 €
Total TTC	57 560 €
Frais Notaire	5 600 €
Total acte en mains	63 160 €
Rentabilité brute HT / HT	8.01 %
Numéro copropriété	46
Numéro d'exploitation	136
Type de lot	T1
Surface	20,22 m² Carrez
Niveau / étage	1
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	233 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2025)	360 €
Dont TOM remboursée	84 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	03/07/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	2004
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	11 ans et 9 mois en 3/6/9 (01/05/2016 - 29/02/2028)
Loyer annuel HT	4 512 €
Mode d'indexation	Annuelle - ILC plafonnée à 1.5%
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art 605
Classement de résidence de tourisme	non

COMMENTAIRE
Résidence in bonis en 2024 après IS, CA : 3,91 M€, pour un résultat net 943 K€. Il est prudent de prévoir des travaux / mobilier à hauteur de 15.000 € 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 11/12/2025 à 15:53***