Investissement LMNP
By Revenu Pierre

Séjours & Affaires Lille-Europe
Lille (59)

Affaires - RESIDE ETUDES

NUMÉRO DE DOSSIER : 5554W

COORDONNÉES	
Résidence	Séjours & Affaires Lille-Europe 271 Avenue Willy Brandt 59000, Lille
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	SAS SIGLA 1 Rue Philippe Noiret CS20063 59872, SAINT-ANDRE CEDEX 03 20 57 25 77
Notaire programme	ETUDE ME LEMBREZ 35 boulevard Joseph Hentgès 59113, SECLIN, 03 20 16 00 80 immobilier.59043@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AE

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	83 846 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	4 746 €
Montant TVA	949 €
Total TTC	84 795 €
Frais Notaire	7 500 €
Total acte en mains	92 295 €
Rentabilité brute HT / HT	4.58 %
Numéro copropriété	121
Numéro d'exploitation	A1014
Type de lot	T1
Surface	22.17 m² carrez
Niveau / étage	10
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	En cours ...

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	200 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière ()	453 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	05/04/2018
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	2005
DAT et livraison	26/08/2005

DONNÉES D'EXPLOITATION	
NOUVEAU BAIL	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 à la signature de l'acte
Loyer annuel HT	3 843 €
Mode d'indexation	IRL plafonnée à 2.3% / an
Modalité de paiement des loyers	Mensuellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	oui

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 14/12/2023 à 15:26***