



By Revenu Pierre

STUDENTLY - Tarbes Tarbes (65)

Etudiants - LP SERVICES

NUMÉRO DE DOSSIER : 8356

COORDONNÉES	
Résidence	STUDENTLY - Tarbes 14 Av. de l'Échez 65000, Tarbes
Exploitant	LP SERVICES 21 rue de Bayard 31000, Toulouse 05 67 92 13 39 serviceproprietaires@groupe-lp-services.com
Cabinet de Syndic	CALOT & ASSOCIES TOULOUSE 24 rue d'Aubuisson 31000, Toulouse 05.61.54.23.52 ycanot@calot-et-associes.com
Notaire programme	SCP PANTOU CARRION NOTAIRES ASSOCIES 45 Boulevard De La Liberté 59000, Lille, 03.27.14.90.26 maxime.carrion@notaires.fr
Référence cadastrale	Section BL n°348, 406

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
FRAIS DE NOTAIRE REDUITS	
Total HT	67 700 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	5 400 €
Montant TVA	1 080 €
Total TTC	68 780 €
Frais Notaire	3 100 €
Total acte en mains	71 880 €
Rentabilité brute HT / HT	4 %
Numéro copropriété	136
Numéro d'exploitation	B1-08
Type de lot	T1
Surface	19.15 m² Carrez
Niveau / étage	1
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	B

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	153 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2025)	250 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	08/10/2025
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2025
DAT et livraison	01/06/2025

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	10 ans ferme - (01/07/2025 - 30/06/2035)
Loyer annuel HT	2 700 €
Mode d'indexation	Triennale - IRL capée selon les conditions de l'art 5.3 du bail
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605 et 606
Classement de résidence de tourisme	non

COMMENTAIRE

Le montant de charges indiqué est relatif au montant de participation forfaitaire annuelle aux charges de copropriétaire refacturé par l'exploitant (le bail prévoit 8€ HT/m² habitable du bail), réactualisé dans les mêmes conditions que le loyer (Art A 4.2 du bail). Estimation de la taxe foncière car résidence livrée récemment

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 29/07/2026 à 09:15