

L'Hermitage Saint-Étienne (42)

EHPAD - EMEIS

NUMÉRO DE DOSSIER : 2757

COORDONNÉES	
Résidence	L'Hermitage 4 Rue Claudus Buard 42000, Saint-Étienne
Exploitant	EMEIS 12 Rue Jean Jaurès 92800, Puteaux 01 47 75 78 07 immobilier@emeis.com
Cabinet de Syndic	ORPEA 12 rue Jean Jaurès 92813, Puteaux Cedex 01.47.75.78.07 syndic.benevole@orpea.net
Notaire programme	ETUDE ME CARRION 45 Boulevard De La Liberté 59000, Lille 03.27.14.90.26 maxime.carrion@notaires.fr
Référence cadastrale	Section LM n°372

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Prix HT	73 200 €
Dont meubles anciens	600 €
Dont honoraires HT	0 €
Montant TVA	0 €
Total TTC	73 200 €
Frais Notaire	7 100 €
Total acte en mains	80 300 €
Rentabilité brute HT / HT	4.51%
Numéro copropriété	63
Numéro d'exploitation	409
Type de lot	T1
Surface	18,90
Niveau / étage	4
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	En cours ...

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	0 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière	269 €
Dont TOM remboursée	40 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	10/03/2020
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	1988
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Ferme 10 ans - (01/10/2016 - 30/09/2026)
Loyer annuel HT	3 293 €
Mode d'indexation	Triennale Indice EHPAD plafonné à 2 % /an
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605 et 606
Classement de résidence de tourisme	non

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 - 2022