



By Revenu Pierre

La Maison Bleue Gattières (06)

EHPAD - EMEIS (EX ORPEA)

NUMÉRO DE DOSSIER : 3550B

COORDONNÉES	
Résidence	La Maison Bleue 304 Chem. de la Bastide 06510, Gattières
Exploitant	EMEIS (EX ORPEA) 12 Rue Jean Jaurès 92800, Puteaux 01 47 75 78 07 immobilier@orpea.net
Cabinet de Syndic	NIORT 94 (ORPEA) 12 rue Jean Jaurès 92800, Puteaux
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	C 2475

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Prix HT	115 000 €
Dont meubles anciens	600 €
Dont honoraires HT	0 €
Montant TVA	0 €
Total TTC	115 000 €
Frais Notaire	9 900 €
Total acte en mains	124 900 €
Rentabilité brute HT / HT	4.8%
Numéro copropriété	47
Numéro d'exploitation	147
Type de lot	T1
Surface	22,04
Niveau / étage	1
Balcon	
Parking	
Classe énergie	En cours ...

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	0 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière	180 €
Dont TOM remboursée	30 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	-
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	1992
DAT et livraison	20/09/1992

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans ferme (31/12/2017 au 30/12/2026)
Loyer annuel HT	5 527 €
Mode d'indexation	Triennale plafonné à 2%
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement le dernier jour du deuxième mois
Travaux à la charge de l'exploitant	oui
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