

## Le Michel Ange Lyon (69)

### Etudiants - GESTETUD

NUMÉRO DE DOSSIER : 4426

COORDONNÉES	
<b>Résidence</b>	Le Michel Ange 7/9, Rue Jean Gay 69007, Lyon
<b>Exploitant</b>	GESTETUD 200 avenue Berthelot 69007, Lyon 04 37 37 21 21 compta@gestetud.fr
<b>Cabinet de Syndic</b>	COSIALIS 30, rue Elie Rochette 69007, Lyon 07 04 72 73 13 73 syndic@cosialis.fr
<b>Notaire programme</b>	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
<b>Référence cadastrale</b>	Section BK n°264-263-265

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
<b>Prix HT</b>	73 000 €
<b>Dont meubles anciens</b>	600 €
<b>Dont honoraires HT</b>	7 000 €
<b>Montant TVA</b>	1 400 €
<b>Total TTC</b>	74 400 €
<b>Frais Notaire</b>	6 400 €
<b>Total acte en mains</b>	80 800 €
<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	4.8%
<b>Numéro copropriété</b>	207
<b>Numéro d'exploitation</b>	D514
<b>Type de lot</b>	T1
<b>Surface</b>	18.80 m <sup>2</sup> Carrez
<b>Niveau / étage</b>	5
<b>Balcon</b>	
<b>Parking</b>	Non
<b>Classe énergie</b>	E

## DONNÉES FINANCIÈRES

<b>Charges de copro non récupérables (annuel)</b>	220 €
<b>Fonds de travaux (annuel)</b>	53 €
<b>Taxe foncière</b>	357 €
<b>Dont TOM remboursée</b>	45 €
COPROPRIÉTÉ	
<b>Date de la dernière AG</b>	30/03/2023
<b>Propriété des locaux d'exploitation</b>	exploitant
<b>Année de construction</b>	2009
<b>DAT et livraison</b>	01/08/2009

## DONNÉES D'EXPLOITATION

<b>Durée et début du bail</b>	9 ans en 3/6/9 - 01/09/2018 - 31/08/2027
<b>Loyer annuel HT</b>	3 499 €
<b>Mode d'indexation</b>	Triennale - ILC
<b>Modalité de paiement des loyers</b>	Trimestriellement à terme échu
<b>Travaux à la charge de l'exploitant</b>	605
<b>Classement de résidence de tourisme</b>	non

## COMMENTAIRE

La résidence Michel Ange est située au cœur d'un quartier dynamique, en mutation à quelques minutes de la place Bellecour et des grandes écoles et universités. Bonus prochaine indexation triennale ILC non plafonnée en septembre 2024. Estimation de la taxe foncière 2023 (+7% par rapport à 2022). Loyer minimum après indexation au 01/09/2024.

### 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**