Investissement LMNP
By Revenu Pierre

L'Astérina
Bémécourt (27)

EHPAD - DOMIDEP

NUMÉRO DE DOSSIER : 1933

COORDONNÉES	
Résidence	L'Astérina 20 Chemin du Patrouillet 27160, Bémécourt
Exploitant	DOMIDEP 8 avenue Yves Brunaud 31170, Colomiers 04 74 43 81 99 myriam.leon@immo-expansion.fr
Cabinet de Syndic	SYNERGESTION ZI de Brais 44600, Saint-Nazaire 02.40.17.35.77 contact@synergestion.fr
Notaire programme	ETUDE ME LEPARLIER 2 Place du Général de Gaulle 25110, Baume Les Dames 03.81.84.08.00 leparlier.sophie@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AC n°13

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Prix HT	54 000 €
Dont meubles anciens	600 €
Dont honoraires HT	0 €
Montant TVA	900 €
Total TTC	54 900 €
Frais Notaire	5 643 €
Total acte en mains	60 543 €
Rentabilité brute HT / HT	5.54%
Numéro copropriété	20
Numéro d'exploitation	20
Type de lot	T1
Surface	22,40
Niveau / étage	RDC
Balcon	non
Parking	non
Classe énergie	En cours ...

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	360 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière	282 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	08/04/2021
Propriété des locaux d'exploitation	Copro
Année de construction	1992 (2011 extension)
DAT et livraison	15/03/1992

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Ferme 11 ans et 9 mois - 10/07/2009 - 10/04/2021
Loyer annuel HT	2 991 €
Mode d'indexation	EHPAD
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