

**Les Arlézines
Carquefou (44)**

Etudiants - LP SERVICES

NUMÉRO DE DOSSIER : 5793

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Les Arlézines 134 Rte de Carquefou 44470, Carquefou	Total HT	50 000 €
Exploitant	LP SERVICES 21 rue de Bayard 31000, Toulouse 05 67 92 13 39 serviceproprietaires@groupelp- services.com	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	SEINE GESTION 186, rue Cardinet 75017, Paris 17 Batignolles-Monceau 01 75 43 15 30 contact@seinegestion.com	Dont prix honoraires HT	4 000 €
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr	Montant TVA	800 €
Référence cadastrale	Section BH - n°72	Total TTC	50 800 €
		Frais Notaire	5 300 €
		Total acte en mains	56 100 €
		Rentabilité brute HT / HT	5.38 %
		Numéro copropriété	111 + 151 (PKG)
		Numéro d'exploitation	C010
		Type de lot	T1
		Surface	20.82 m² Carrez
		Niveau / étage	RDC
		Balcon	Non
		Parking	Oui n°1
		Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	250 €
Fonds de travaux (annuel)	28 €
Taxe foncière (2023)	457 €
Dont TOM remboursée	75 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	15/03/2024
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2013
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite reconduction depuis le 26/08/2022
Loyer annuel HT	2 691 €
Mode d'indexation	Annuelle - ILC plafonnée à 1.50%
Modalité de paiement des loyers	Trimestriel à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Bail en cours de renégociation, un collectif de propriétaires cherche une potentielle hausse de loyer.	

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 07/04/2025 à 18:47