Investissement LMNP
By Revenu Pierre

# City Résidence Paris CDG 4*
# Roissy-en-France (95)

## Affaires - PIERREVAL

### NUMÉRO DE DOSSIER : 5931

| COORDONNÉES | |
|---|---|
| **Résidence** | City Résidence Paris CDG 4*<br>14 Allée du Verger<br>95700, Roissy-en-France |
| **Exploitant** | PIERREVAL<br>Bd René Descartes Téléport 3<br>86960, Poitiers<br>05 49 49 49 00<br>delphine.tranchant@pierreval.com |
| **Cabinet de Syndic** | CELAVISYNDIC<br>39 Route de Fondeline<br>44600, Saint-Nazaire<br>02.52.56.94.44<br>marina@celavisyndic.fr |
| **Notaire programme** | ETUDE FANZEL-BATAILLE<br>1 rue Felix Hess<br>54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11<br>loic.fanzel@notaires.fr |
| **Référence cadastrale** | Section AI n°145 |

| DÉTAILS DU BIEN VENDU | |
|---|---|
| **Total HT** | 64 400 € |
| **Dont prix meubles anciens HT** | 600 € |
| **Dont prix honoraires HT** | 6 400 € |
| **Montant TVA** | 1 280 € |
| **Total TTC** | 65 680 € |
| **Frais Notaire** | 5 900 € |
| **Total acte en mains** | 71 580 € |
| **Rentabilité brute HT / HT** | 6 % |
| **Numéro copropriété** | 179 + 498 |
| **Numéro d'exploitation** | 245 |
| **Type de lot** | T1 Bis |
| **Surface** | 22.58 m² Carrez |
| **Niveau / étage** | 2 |
| **Balcon** | Non |
| **Parking** | Oui n°127 |
| **Classe énergie** | D |

| DONNÉES FINANCIÈRES | |
|---|---|
| **Charges de copro non récupérables (annuel)** | 234 € |
| **Fonds de travaux (annuel)** | 187 € |
| **Taxe foncière (2024)** | 530 € |
| **Dont TOM remboursée** | 0 € |
| COPROPRIÉTÉ | |
| **Date de la dernière AG** | 31/07/2024 |
| **Propriété des locaux d'exploitation** | |
| **Année de construction** | 2013 |
| **DAT et livraison** | - |

| DONNÉES D'EXPLOITATION | |
|---|---|
| **Durée et début du bail** | 9 ans en 3/6/9 - (01/07/2023 - 30/06/2032) |
| **Loyer annuel HT** | 3 862 € |
| **Mode d'indexation** | Annuelle - ILC plafonnée à 2% |
| **Modalité de paiement des loyers** | Trimestriellement à terme échu |
| **Travaux à la charge de l'exploitant** | art. 605 |
| **Classement de résidence de tourisme** | non |

COMMENTAIRE

L'acquisition des PPUC (locaux d'exploitation de la résidence) par les propriétaires a été mise à l'ordre du jour de l'AG du 21/06/2024, refusée par les copropriétaires. L'exploitant a proposé aux copropriétaires l'acquisition des PPUC au prix de revient soit 870.000 €, en contrepartie d'un loyer de brut 121.000 € HT /an et net de 100.000 € HT. Dans l'hypothèse où les PPUC seraient acquises par les coproprio lors de la prochaines AG, le propriétaire de ce lot devra débourser 2.472 € et recevra en retour un loyer annuel de 269 €, sa renta globale sera de 6,17%. Loyer après indexation au 01/01/2025 https://observatoire-dpe-audit.ademe.fr/afficher-dpe/2395E4510399Q

**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 02/04/2025 à 16:27***