

**Nantes Nord-Treillières
Treillières (44)**

Affaires - WEST FINANCES

NUMÉRO DE DOSSIER : 5879B

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Nantes Nord-Treillières 11 rue des Frères Lumière 44119, Treillières	Total HT	85 000 €
Exploitant	WEST FINANCES 30 Rue de l'Europe 44240, LA CHAPELLE SUR ERDRE 02 51 81 02 02 contact@westfinances.com	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	SERGIC 7 Rue Konrad Adenauer 77600, Bussy-Saint-Georges 01.64.66.86.67 copro.srs@sergic.com	Dont prix honoraires HT	4 500 €
Notaire programme	ETUDE DHILLY 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr	Montant TVA	900 €
Référence cadastrale	Section H n°2840	Total TTC	85 900 €
		Frais Notaire	7 600 €
		Total acte en mains	93 500 €
		Rentabilité brute HT / HT	6.7 %
		Numéro copropriété	105 + 200 (PKG)
		Numéro d'exploitation	99
		Type de lot	Duplex
		Surface	39.43 m ² Carrez
		Niveau / étage	1
		Balcon	Un balcon de 4.49 m ²
		Parking	Oui, n°200
		Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	988 €
Fonds de travaux (annuel)	47 €
Taxe foncière (2024)	423 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	28/09/2022
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2008
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 - 01/07/2018 - 30/06/2027
Loyer annuel HT	5 687 €
Mode d'indexation	Triennale, ILC plafonné à 2,5% /an
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
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 - MAJ le 28/03/2025 à 16:28