



By Revenu Pierre

Studéa Sèvres Sèvres (92)

Etudiants - NEXITY STUDEA

NUMÉRO DE DOSSIER : 5778

COORDONNÉES	
Résidence	Studéa Sèvres 3 rue des Binelles 92310, Sèvres
Exploitant	NEXITY STUDEA 67 rue Arago 93585, Saint-Ouen 0820 830 820 studea-proprietaires-region1@nexity.fr
Cabinet de Syndic	MAVILLE IMMOBILIER 5, rue Basse des Carmes 75005, Paris 01 78 09 02 83 cabinet-fourmier@mavimmo.fr
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AH n°288, 289

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	115 500 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	10 900 €
Montant TVA	2 180 €
Total TTC	117 680 €
Frais Notaire	9 700 €
Total acte en mains	127 380 €
Rentabilité brute HT / HT	4.91 %
Numéro copropriété	174 + 67 (PKG)
Numéro d'exploitation	A48
Type de lot	T1
Surface	20.16 m² Carrez
Niveau / étage	4
Balcon	
Parking	Oui, n°23
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	213 €
Fonds de travaux (annuel)	41 €
Taxe foncière (2024)	701 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	28/05/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2008
DAT et livraison	10/11/2008

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite reconduction depuis le 27/08/2017
Loyer annuel HT	5 674 €
Mode d'indexation	Annuelle - ICC, variation plafonnée à 80%
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	
Résidence aux portes de Paris, récemment modernisée avec la rénovation des espaces communs. Il est prudent de prévoir 1.500 € HT pour le renouvellement du mobilier / travaux. Au T3 2024 le vendeur a payé (1.250 € HT), pour la rénovation des sols + peintures de l'appartement. Loyer après indexation au 01/10/2024.	

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 - MAJ le 10/11/2025 à 06:54