Investissement LMNP
By Revenu Pierre

Saint Exupéry
Marmande (47)

EHPAD - DOMUSVI

NUMÉRO DE DOSSIER : 8214

COORDONNÉES	
Résidence	Saint Exupéry 2 Terrasse du Château 47200, Marmande
Exploitant	DOMUSVI 1 rue de Saint-Cloud 92150, Suresnes 01.57.32.53.00 serviceproprietaires@domusvi.com
Cabinet de Syndic	DOMUSVI CONSEIL IMMOBILIER 46-48, rue Carnot 92150, Suresnes 01.57.32.54.18 zbelaidi@domusvi.com
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section ET n°42

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	111 200 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	11 200 €
Montant TVA	2 240 €
Total TTC	113 440 €
Frais Notaire	9 400 €
Total acte en mains	122 840 €
Rentabilité brute HT / HT	6.1 %
Numéro copropriété	2096
Numéro d'exploitation	108
Type de lot	T1
Surface	20.13 m²
Niveau / étage	1
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	0 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2025)	0 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	17/03/2026
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2016
DAT et livraison	29/12/2016

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	11 ans et 11 mois dont 9 ans ferme (29/12/2016 - 28/11/2028)
Loyer annuel HT	6 784 €
Mode d'indexation	Annuelle - PPHA limité 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

Résidence In Bonis en 2024 (CA : 6,05 M€ pour un résultat net de 697 K€). Retenue de 5% sur loyer trimestriel TTC pour provision meuble.

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 13/05/2026 à 17:00***