



By Revenu Pierre

Comfort Aparthotel Nantes La Beaujoire *** Nantes (44)

Affaires - ZENITUDE RÉSIDENCES

NUMÉRO DE DOSSIER : 6500

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Comfort Aparthotel Nantes La Beaujoire *** 2 Rue des Citrines 44300, Nantes	Total HT	103 300 €
Exploitant	ZENITUDE RÉSIDENCES 15 rue de la Haye 67300, Schiltigheim 09 80 08 55 05 sandra.fieutelot@zenitude-groupe.com	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	SYMPЛИCE 1, bis Mail Pablo Picasso 44000, Nantes 02 85 52 19 29 thomas@symplice.com	Dont prix honoraires HT	9 300 €
Notaire programme	OFFICE NOTARIAL CARBONNAUX 4 Avenue de la Gare et 1 Route de Paris 60330, Le Plessis-Belleville, 03.44.66.20.30 antoine.carbonnaux@notaires.fr	Montant TVA	1 860 €
Référence cadastrale	Section WD - n°96, 98, 102, 105, 107	Total TTC	105 160 €
		Frais Notaire	8 900 €
		Total acte en mains	114 060 €
		Rentabilité brute HT / HT	6.3 %
		Numéro copropriété	21 + 122 (PKG) + 123 (PKG)
		Numéro d'exploitation	21
		Type de lot	T3
		Surface	68.97 m ² Carrez
		Niveau / étage	RDC
		Balcon	Non
		Parking	Oui
		Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
Charges de copro non récupérables (annuel)	530 €	Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 (22/01/2018 - 21/01/2027)
Fonds de travaux (annuel)	7 €	Loyer annuel HT	6 507 €
Taxe foncière (2024)	1350 €	Mode d'indexation	Annuelle - ILC
Dont TOM remboursée	169 €	Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
COPROPRIÉTÉ		Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Date de la dernière AG	25/09/2024	Classement de résidence de tourisme	non
Propriété des locaux d'exploitation		COMMENTAIRE	
Année de construction	1997	Prix décoté par rapport m ² (1500€ vs 3000€ dans la zone)	
DAT et livraison	-		

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 03/02/2026 à 13:36