



By Revenu Pierre

## Le Parc Belvédère Clermont-Ferrand (63)

### Etudiants - UXCO

NUMÉRO DE DOSSIER : 6643

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Le Parc Belvédère 68 avenue de l'Union Soviétique 63000, Clermont-Ferrand	<b>Total HT</b>	40 000 €
Exploitant	UXCO 172 Rue Raimon de Tencavel 34075, Montpellier 04 11 28 37 00 proprietaires@uxco-management.com	<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	600 €
Cabinet de Syndic	BONNET SA 2 rue Teilhard de Chardin 63012, Clermont-Ferrand 04.73.17.04.73 contact@bonnet-immobilier.fr	<b>Montant TVA</b>	0 €
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	<b>Total TTC</b>	40 000 €
Référence cadastrale	Section CD n°148	<b>Frais Notaire</b>	4 800 €
		<b>Total acte en mains</b>	44 800 €
		<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	6.17 %
		<b>Numéro copropriété</b>	210
		<b>Numéro d'exploitation</b>	905
		<b>Type de lot</b>	T1
		<b>Surface</b>	18.23 m <sup>2</sup> Carrez
		<b>Niveau / étage</b>	9
		<b>Balcon</b>	
		<b>Parking</b>	Non
		<b>Classe énergie</b>	D

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
<b>Charges de copro non récupérables (annuel)</b>	330 €	<b>Durée et début du bail</b>	9 ans en 3/6/9 - (01/01/2018 - 31/12/2026)
<b>Fonds de travaux (annuel)</b>	75 €	<b>Loyer annuel HT</b>	2 468 €
<b>Taxe foncière (2025)</b>	620 €	<b>Mode d'indexation</b>	Triennale - ILC capée à 4.5%
<b>Dont TOM remboursée</b>	99 €	<b>Modalité de paiement des loyers</b>	Mensuellement à terme échu
COPROPRIÉTÉ			
<b>Date de la dernière AG</b>	17/07/2024	<b>Travaux à la charge de l'exploitant</b>	art. 605
<b>Propriété des locaux d'exploitation</b>	Copropriété	<b>Classement de résidence de tourisme</b>	non
<b>Année de construction</b>	2006	COMMENTAIRE	
<b>DAT et livraison</b>	-	Il est prudent de prévoir 2 K€ HT pour des travaux / mobilier au renouvellement du bail. Mandat de facturation 3€ HT / trimestre. Sujet de remplacement du groupe froid refusée en AG systématiquement, si voté pour le remplacement par une pompe à chaleur alors pour ce lot 1850€.	

### 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 20/01/2026 à 15:52