



By Revenu Pierre

Clair Azur Lyon (69)

Etudiants - GESTETUD

NUMÉRO DE DOSSIER : 6498

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Clair Azur 50-52 Rue Antoine Lumière 69008, Lyon	Total HT	60 200 €
Exploitant	GESTETUD 200 avenue Berthelot 69007, Lyon 04 37 37 21 21 compta@gestetud.fr	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	COSIALIS 30, rue Elie Rochette 69007, Lyon 07 04 72 73 13 73 syndic@cosialis.fr	Dont prix honoraires HT	5 900 €
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr	Montant TVA	1 180 €
Référence cadastrale	Section BM n°34, 64	Total TTC	61 380 €
		Frais Notaire	6 100 €
		Total acte en mains	67 480 €
		Rentabilité brute HT / HT	5 %
		Numéro copropriété	29 + 92 (PKG)
		Numéro d'exploitation	309
		Type de lot	T1
		Surface	25.03m ² Carrez
		Niveau / étage	3
		Balcon	
		Parking	Oui, n°18
		Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
Charges de copro non récupérables (annuel)	395 €	Durée et début du bail	9 ans 3/6/9 - (01/09/2022 - 31/08/2031)
Fonds de travaux (annuel)	75 €	Loyer annuel HT	2 979 €
Taxe foncière (2025)	594 €	Mode d'indexation	Triennale - ILC plafonné à 2%
Dont TOM remboursée	78 €	Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
COPROPRIÉTÉ		COMMENTAIRE	
Date de la dernière AG	30/09/2025	Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété	Classement de résidence de tourisme	non
Année de construction	2012		
DAT et livraison	-	Loyer indexé au 01/09/2025	

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 09/02/2026 à 17:17