



By Revenu Pierre

Le Vinci Blois (41)

Etudiants - UXCO

NUMÉRO DE DOSSIER : 6618

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Le Vinci 1 Bd Vauban 41000, Blois	Total HT	39 000 €
Exploitant	UXCO 172 Rue Raimon de Tencavel 34075, Montpellier 04 11 28 37 00 proprietaires@uxco-management.com	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	CHAMBORD IMMOBILIER AGENCIE DU CENTRE 4, rue du Bourg Moyen 41000, Blois 02 54 46 10 10 syndic@chambordimmobilier.fr	Dont prix honoraires HT	2 000 €
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr	Montant TVA	400 €
Référence cadastrale	Section CW - n°323	Total TTC	39 400 €
		Frais Notaire	4 600 €
		Total acte en mains	44 000 €
		Rentabilité brute HT / HT	5.3 %
		Numéro copropriété	7 + 149 (PKG)
		Numéro d'exploitation	F06
		Type de lot	T1
		Surface	17.75 m ² Carrez
		Niveau / étage	RDC
		Balcon	Une terrasse de 4.17 m ²
		Parking	Oui, n°42
		Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
Charges de copro non récupérables (annuel)	164 €	Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 (01/01/2018 - 31/12/2026)
Fonds de travaux (annuel)	24 €	Loyer annuel HT	2 063 €
Taxe foncière (2024)	474 €	Mode d'indexation	Triennale - ILC plafonnée à la hausse à 4.5%
Dont TOM remboursée	78 €	Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
COPROPRIÉTÉ		COMMENTAIRE	
Date de la dernière AG	25/11/2025	Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété	Classement de résidence de tourisme	non
Année de construction	2009	COMMENTAIRE	
DAT et livraison	-	Résidence située à deux pas du centre ville, d'un centre de formation et d'autres écoles supérieures. Des travaux de remise en peinture ont été réalisé en 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 12/02/2026 à 10:46