



By Revenu Pierre

Nungesser Anzin (59)

Etudiants - NEORESID

NUMÉRO DE DOSSIER : 5750

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Nungesser 97, rue Pierre Mathieu 59410, Anzin	Total HT	57 400 €
Exploitant	NEORESID 185 Rue Magdeleine 13100, Aix-en-Provence 04 65 26 00 75 contact@neoresid.com	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	NEXITY VALENCIENNES Avenue Georges Clémenceau 59300, Valenciennes 03 27 41 13 56 tdaubelcour@nexity.fr	Dont prix honoraires HT	4 400 €
Notaire programme	SCP PANTOU CARRION NOTAIRES ASSOCIES 45 Boulevard De La Liberté 59000, Lille, 03.27.14.90.26 maxime.carrion@notaires.fr	Montant TVA	880 €
Référence cadastrale	Section AK n°410, 539, 541, 543	Total TTC	58 280 €
		Frais Notaire	5 500 €
		Total acte en mains	63 780 €
		Rentabilité brute HT / HT	6.67 %
		Numéro copropriété	228 + 192 (PKG)
		Numéro d'exploitation	103
		Type de lot	T1
		Surface	22.89 m ² Carrez
		Niveau / étage	4
		Balcon	
		Parking	Oui, n°P92
		Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
Charges de copro non récupérables (annuel)	727 €	Durée et début du bail	Tacite prolongation depuis le 31/03/2024
Fonds de travaux (annuel)	50 €	Loyer annuel HT	3 828 €
Taxe foncière (2024)	405 €	Mode d'indexation	Pas d'indexation durant le bail
Dont TOM remboursée	81 €	Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
COPROPRIÉTÉ		COMMENTAIRE	
Date de la dernière AG	18/12/2024	Travaux à la charge de l'exploitant	
Propriété des locaux d'exploitation		Classement de résidence de tourisme	
Année de construction	1990		
DAT et livraison	-	Le gestionnaire collecte l'ensemble des loyers et reverse 83% des loyers collectés à l'ensemble des propriétaires, en fonction de la valeur locative des biens des propriétaires. Le loyer présenté est le loyer HT versé 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 26/11/2025 à 17:25**