

Les Jardins de Roinville Roinville (91)

EHPAD - DOMUSVI

NUMÉRO DE DOSSIER : 4478

COORDONNÉES	
Résidence	Les Jardins de Roinville 17 rue du Petit Château 91410, Roinville
Exploitant	DOMUSVI 1 rue de Saint-Cloud 92150, Suresnes 01.57.32.53.00 serviceproprietaires@domusvi.com
Cabinet de Syndic	CABINET MIA 7 Allée Michel Piquemal 34830, Jacou 06 98 69 85 32 christeleclement@miasyndic.com
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section A/n°1431, 1434

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	110 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	11 000 €
Montant TVA	2 200 €
Total TTC	112 200 €
Frais Notaire	9 200 €
Total acte en mains	121 400 €
Rentabilité brute HT / HT	7.09 %
Numéro copropriété	81
Numéro d'exploitation	81
Type de lot	T1
Surface	20.09 m² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	150 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière ()	355 €
Dont TOM remboursée	69 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	27/01/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	2000
DAT et livraison	21/12/2000

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite prolongation depuis 2014
Loyer annuel HT	8 009 €
Mode d'indexation	Annuelle - ICC
Modalité de paiement des loyers	Trimestriel à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Résidence In Bonis en 2021 9,80% après impôts sur les sociétés (CA : 4,52 M€ / Résultat net : 443 K€). Si retour au loyer proposé par l'exploitant en 2014 (5.969 € HT) renta à : 5,43 %. Avenant proposé par l'exploitant en 2014, refusé par le propriétaire. Il est prudent de prévoir 5 K€ HT pour des travaux / mobiliers.	

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 12/08/2024 à 11:25