



# Résidence Affaire – GENEVA RESIDENCE – GAILLARD – GENEVE Revente LMNP ancien



*INVESTISSEZ en revente LMNP, LMNP ancien d'occasion en résidence Affaire pour une meilleure rentabilité et des loyers défiscalisés par bail commercial.*

## SYNTHESE :

Vente Appartement T1 de 31m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Les portes de Genève à GAILLARD – GENEVE (74240).

- Les portes de Genève
- Appartement T1
- GAILLARD – GENEVE (74240)
- Résidence Affaire
- GENEVA RESIDENCE

- Prix : 107 924 €
- Dont mobilier : 500 €
- Loyer annuel HT : 6 022 €
- Rentabilité brute : 5.66 %

- Taxe foncière : 163€
- Charges de copropriété annuelles : 150 €

## LOCALISATION :

Gaillard est une ville de 11100 habitants située en Haute Savoie dans agglomération d'Annemasse et dans l'aire urbaine de Genève (agglomération franco-valdo-genevoise). Son principal atout est d'être située sur la frontière Suisse et à seulement 10 minutes du centre de Genève. Elle bénéficie donc à plein de l'économie trans-frontalière.

La ville évolue dans un contexte hyper-dynamique : Genève est le siège de l'Organisation Mondiale du Commerce, et occupe la 2ème place mondiale des réunions internationales. 40 000 diplomates et fonctionnaires internationaux travaillent à proximité.

L'Organisation des Nations Unies est le centre de diplomatie multilatérale le plus actif au monde. Genève abrite également 23 organisations internationales et plus de 250 Organisations Non gouvernementales. 2 millions de visiteurs se rendent chaque

Création et Développement de Patrimoine - SAS au capital de 5 000 € 1118 Boulevard du Grand Parc - 14200 HEROUVILLE SAINT CLAIR TEL : 02 50 50 30 40 - Service revente : 02 31 39 55 81 RCS CAEN 501 456 057 Carte professionnelle N°CPI14012017000023008 délivrée par la CCI de CAEN Assurance responsabilité civile professionnelle MMA IARD 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS Cedex 9 Absence de garantie financière : CDP a choisi de ne recevoir aucun fonds de sa clientèle en dehors de ses honoraires Membre de l'Association Nationale des Conseillers Financiers - ANACOFI Expert immobilier en valeurs locatives et vénales dûment formé à l'ESSEC.



année au Geneva Palexpo, Centre des Congrès international d'une surface de 102 000 m2.

A quelques kilomètres, le lac Léman, le plus grand lac d'Europe occidentale, offre un environnement exceptionnel. Gaillard est aussi proche de 4 grands domaines skiables qui regroupent 49 stations de sports d'hiver. La ville bénéficie enfin de toutes les infrastructures culturelles, sportives et économiques genevoises.

#### LA RESIDENCE :

L'appartement est situé dans la résidence Geneva residence, sur la frontière suisse. La résidence se trouve à 10 minutes de route du centre de Genève et à 50 mètres du tramway. Elle propose des studios et des appartements dotés d'une télévision satellite et d'un accès Wi-Fi gratuit.

#### LA GESTION :



La société Geneva Residence exploite la résidence depuis 2010. Il s'agit d'une SARL qui exploite uniquement ce site.

2014 : CA 1.110K ; RN 3.5K

2013 : CA 1.155K ; RN 4.6K

La résidence fonctionne bien avec un CA 2011 en forte progression à 1.7 millions d'Euros et un résultat net de 81.000€.

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
  - Résidence Affaire
  - Année de construction : 1987
  - Equipements : Aucun équipement
  - [Site internet de la résidence](#)
  
- Type de fiscalité :
  - [Revente LMNP](#)
  - [LMNP Ancien](#)
  - LMNP Occasion
  - LMP
  - LMNP
  
- Caractéristiques :
  - Surface habitable : 31m<sup>2</sup>
  - Etage : 3
  
  - Diagnostic de performance énergétique (DPE) :  

  
  - Emission de gaz à effet de serre (GES) :  


Création et Développement de Patrimoine - SAS au capital de 5 000 € 1118 Boulevard du Grand Parc - 14200 HEROUVILLE SAINT CLAIR TEL : 02 50 50 30 40 - Service revente : 02 31 39 55 81 RCS CAEN 501 456 057 Carte professionnelle N°CPI14012017000023008 délivrée par la CCI de CAEN Assurance responsabilité civile professionnelle MMA IARD 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS Cedex 9 Absence de garantie financière : CDP a choisi de ne recevoir aucun fonds de sa clientèle en dehors de ses honoraires Membre de l'Association Nationale des Conseillers Financiers - ANACOFI Expert immobilier en valeurs locatives et vénales dûment formé à l'ESSEC.



- Conditions locatives :

- Location par : **bail commercial**
- Durée de bail : 9 ans
- Echéance du bail : Tacite prolongation (15/4/2019)
- A la charge du gestionnaire : Aucune charge.
- A la charge du propriétaire : les gros travaux des articles 605 et 606, les mises aux normes, la taxe foncière, la taxe d'ordure ménagère, l'entretien courant, le renouvellement du mobilier, les charges de copropriété non récupérables, les charges de copropriété récupérables, l'assurance des parties privatives et d'exploitation.
- Particularités : CONCURENCE : RP / Erreur de comm à 8% IP 7170-3040 CI : 3400\*,9 MA 3045-4000 mobilier neuf

- Information TVA :

- Ce bien est obligatoirement soumis au régime réel de TVA article 261 D 4° a) du Code général des impôts.
- En cas de sortie du régime de TVA avant cette date, la TVA initialement récupérée serait à rembourser au prorata.