

Résidence « EPSILON » située à LE MANS

PROPRIÉTAIRE DE LOCATION NUE, MEUBLÉE OU SAISONNIÈRE :
PASSEZ AU RÉGIME DU RÉEL MEUBLÉ



Faites la différence.



immokipCompta

EXPERTISE COMPTABLE ET CONSEIL POUR INVESTISSEURS
EN RÉSIDENCES DE SERVICES



Le Kit Fiscal dédié aux propriétaires de location meublée et saisonnière

L'option pour le régime du Réel Simplifié

- > Le propriétaire réduit considérablement son imposition (Impôt sur le Revenu + Contributions Sociales) sur ses revenus locatifs meublés simplement en changeant de régime fiscal.

L'établissement des déclarations fiscales BIC - Activité de location meublée

- > L'investisseur se décharge des formalités fiscales et déclaratives relatives à son activité de location meublée.

Le principe

Afin de bénéficier des avantages fiscaux liés au Régime du Réel, le propriétaire a l'obligation de se soumettre à l'ensemble des formalités comptables spécifiques au statut du Loueur en Meublé.

Pour plus d'informations sur ces obligations comptables,
nous vous invitons à vous rapprocher d'un conseiller IMMOKIP COMPTA. Il vous accompagnera dans les démarches comptables de votre activité de location meublée ou saisonnière.
Merci de contacter notre Service au 01 45 26 11 76 ou par mail : info@immokip.com



Le Kit Fiscal

Loueur en Meublé

Décomposition de la mission

- > Constitution du dossier Client
 - > Recherche du SIE Compétent
 - > Déclaration de début d'activité
 - > Option fiscale BIC
- > Tenue informatique de la comptabilité
- > Etablissement des comptes annuels et des déclarations fiscales annuelles BIC
- > Transmission des déclarations fiscales annuelles BIC
- > Transmission des éléments de l'activité de Loueur meublé à reporter sur votre déclaration d'impôt sur le revenu

Tarifs (Sous statut LMNP)

- > Tarifs annuels : 300 €TTC pour le premier logement (*tarif préférentiel*)

Si vous êtes propriétaire de plusieurs appartements, le forfait annuel est ramené à 100 euros TTC par appartement supplémentaire confié en gestion fiscale. L'application de cette tarification est conditionnée par le fait qu'il s'agisse de logement acquis de la même manière (même(s) propriétaire(s) ayant acquis à hauteur de la même quotité (%)), que celui géré par nos services. Il s'agira d'un lot supplémentaire, référencé auprès du SIE comme établissement secondaire et rajouté à votre déclaration BIC de location meublée.

Création du dossier 1/2

300 €TTC
pour le premier
logement
(tarif préférentiel)

> Nom(s)/Prénom(s) (à remplir par le propriétaire ou les propriétaires en cas d'indivision)

.....

> Adresse résidence principale

.....

> Téléphone(s)

> Adresse mail

> N° de Sécurité Sociale à 15 chiffres (si plusieurs propriétaires, renseigner le N° de chacun des copropriétaires)

.....

BIENS LOCATIFS (pour chaque bien, merci de joindre à votre envoi l'attestation notariale et le cas échéant votre bail de location)

N°1 > Adresse du logement

.....

> Nombre de m² :

> Date acquisition du bien :

> Date de début de location meublée :

> Destination antérieure à la location meublée le cas échéant
(Résidence Principale/Location Nue/Travaux) :

> Ce bien fait-il partie de votre résidence principale ? OUI NON

> Avez-vous la pleine propriété de ce bien ? OUI NON

Type de location meublée :

> Location Longue Durée (Contrat d'1 an ou 9 mois à un étudiant)

> Location saisonnière sans conservation de la jouissance du bien
 avec conservation de la jouissance du bien

N°2 > Adresse du logement

.....

> Nombre de m² :

> Date acquisition du bien :

> Date de début de location meublée :

> Destination antérieure à la location meublée le cas échéant
(Résidence Principale/Location Nue/Travaux) :

> Ce bien fait-il partie de votre résidence principale ? OUI NON

> Avez-vous la pleine propriété de ce bien ? OUI NON

Type de location meublée :

> Location Longue Durée (Contrat d'1 an ou 9 mois à un étudiant)

> Location saisonnière sans conservation de la jouissance du bien
 avec conservation de la jouissance du bien



Création du dossier 2/2

N°3 > Adresse du logement

> Nombre de m² :

> Date acquisition du bien :

> Date de début de location meublée :

> Destination antérieure à la location meublée le cas échéant

(Résidence Principale/Location Nue/Travaux) :

> Ce bien fait-il partie de votre résidence principale ? OUI NON

> Avez-vous la pleine propriété de ce bien ? OUI NON

Type de location meublée :

> Location Longue Durée (Contrat d'1 an ou 9 mois à un étudiant)

> Location saisonnière sans conservation de la jouissance du bien
 avec conservation de la jouissance du bien

N°4 > Adresse du logement

> Nombre de m² :

> Date acquisition du bien :

> Date de début de location meublée :

> Destination antérieure à la location meublée le cas échéant

(Résidence Principale/Location Nue/Travaux) :

> Ce bien fait-il partie de votre résidence principale ? OUI NON

> Avez-vous la pleine propriété de ce bien ? OUI NON

Type de location meublée :

> Location Longue Durée (Contrat d'1 an ou 9 mois à un étudiant)

> Location saisonnière sans conservation de la jouissance du bien
 avec conservation de la jouissance du bien

> Bien générant le plus de recettes :

N°1

N°2

N°3

N°4

Option fiscale BIC

Mandat de gestion fiscale

Caractéristiques

> Option en matière de BIC :

J'opte pour le régime du réel simplifié en matière de BIC

Date Signatures :

Mandat de représentation fiscale (résidents français)

> Je soussigné(e)

> Demeurant à

Déclare par la présente, constituer pour mandataire

la société **IMMOKIP COMPTA**, à laquelle je donne pouvoir :

- D'établir et de signer en mon nom et de déposer les déclarations fiscales relatives à l'activité de loueur en meublé
- De recevoir et de répondre à toutes les demandes de l'administration fiscale s'y rapportant.

Mandat de représentation fiscale (non résidents exclusivement)

> Je soussigné(e)

> Demeurant à

Donne mandat par la présente à la société **IMMOKIP COMPTA** :

- Pour me représenter fiscalement en France, en application des articles 164D et 289AJ du CGI dans le cadre exclusif de la présente location meublée.

Cadre réservé
à **IMMOKIP COMPTA**
« Bon pour acceptation du mandat »

Cadre réservé au Client
« Bon pour mandat »

QUESTIONNAIRE LMNP

> Nom Prénom

Quelle est votre activité principale ?

L'exercez-vous en qualité de :

- Salarié Non salarié (précisez) Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)
 Bénéfices Non Commerciaux (BNC)
 Auto Entrepreneur : BIC BNC

Pour rappel, l'option au régime réel de l'activité de location meublée est incompatible avec une activité BIC déclarée au régime micro ou auto entrepreneur.

N°SIRET si déjà inscrit

Possédez-vous d'autres location(s) meublée(s) en France ?

- Location meublée en résidence de services ?
 Location meublée saisonnière ?
 Location meublée classique ?

Adresse(s)

Sous quel régime fiscal ? (comment déclarez-vous ces loyers meublés) Micro Réel

Préciser le nom et l'adresse du Cabinet chargé d'établir vos déclarations fiscales ou bilans

En effet, dans ce cas, il s'agira d'effectuer une reprise de dossier auprès de votre expert-comptable actuel. Merci d'avance de vous rapprocher de ce dernier afin de lui signifier votre départ et de valider les délais de dénonciation de mission.

INFORMATIONS IMPORTANTES :

Dans le cas d'un passage d'une location nue à une location meublée, je confirme avoir été informé que :
« Lorsqu'un propriétaire impute un déficit foncier sur son revenu global selon les modalités précitées, l'immeuble doit être affecté à la location, et le cas échéant, les titres de sociétés doivent être conservés, jusqu'au 31 décembre de la 3^{ème} année qui suit l'imputation. Sachant que l'affectation à la location meublée est assimilée à une rupture de la location.»

LMNP/LMP Les conditions d'accès au statut de Loueur Meublé Professionnel ont été modifiées à compter du 1er janvier 2020 par la loi de Finances. Dorénavant sont considérés comme Loueur Meublé Professionnel, tous les loueurs en meublé qui remplissent les 2 conditions cumulatives suivantes au 31/12 de chaque année :

- Les recettes annuelles tirées de cette activité (total des loyers TTC, charges comprises) par l'ensemble des membres du foyer fiscal dépassent 23 000€ sur l'année civile, y compris en cas de clôture d'exercice en cours d'année (plafond ajusté au prorata en cas de création d'activité en cours d'année),
- Ces recettes doivent être supérieures au montant total des autres revenus nets d'activité du foyer fiscal (salaires, pension, bénéfice agricole, BNC, autres BIC...).

J'effectue mon activité en tant que : LMNP LMP *à défaut de coche, nous considérons que l'activité relève du statut LMNP.*

En cas de statut LMP, nos honoraires feront l'objet d'une facturation complémentaire.

Signature du Client



LETTRE DE MISSION immokipCompta Activité de Loueur en meublé

> Nom(s)/Prénom(s)

> Domicilié(s) adresse - CP - Ville

.....

> Tél. > Adresse mail

1 - DEFINITION DE LA MISSION CONFIEE À IMMOKIP COMPTA :

La mission qui nous est confiée est une mission de présentation des comptes annuels, régie par les normes de l'Ordre des Experts-comptables. Sur le plan juridique, nos relations seront réglées tant par les termes de la présente lettre de mission que par les conditions générales d'intervention ci-dessous établies par notre profession. Notre mission comporte, et ce de manière restrictive, les interventions ci-après :

- Constitution du dossier permanent « Client »
 - Recherche du SIE Compétent
 - Déclaration de début d'activité
 - Option fiscale BIC
 - Le cas échéant, formalités d'adhésion à un Centre de Gestion Agréé et dépôt des liasses fiscales audit Centre
- Tenue informatique de la comptabilité
- Etablissement des comptes annuels et des déclarations fiscales annuelles BIC
- Transmission des déclarations fiscales annuelles BIC
- Transmission des éléments de l'activité de Loueur en meublé à reporter sur votre déclaration d'impôt sur le revenu

2 - OBLIGATIONS DU CLIENT :

Notre mission ne comporte ni le contrôle de la matérialité des opérations ni l'exhaustivité des documents transmis. Sauf demande expresse, les existants physiques ne sont pas vérifiés matériellement. Le client devra nous communiquer une copie de l'ensemble des justificatifs liés à son activité de Loueur en Meublé.

3 - HONORAIRES :

La mission telle que définie ci-avant sera assurée moyennant un montant d'honoraires annuels initialement indiqué sur le kit fiscal. Les honoraires sont payables au courant de l'année concernée pour les missions comptables et fiscales. Le volume de travail étant indépendant de la durée de l'exercice, le montant des honoraires ne varie pas en fonction de celle-ci. Nos honoraires sont susceptibles d'être révisés chaque année en fonction de l'importance des prestations effectivement fournies. De plus, les honoraires prévus au présent contrat, seront, toutes choses égales par ailleurs, revalorisables à leur date anniversaire selon l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL).

4 - RECONDUCTION DE LA MISSION :

La mission est reconductible chaque année par tacite reconduction, sauf dénonciation par lettre recommandée avec accusé de réception trois mois avant la date de clôture de l'exercice.

5 - MANDAT :

Par la présente, le client donne mandat à IMMOKIP COMPTA pour opter, en son nom, à toutes procédures de télétransmission de données fiscales ou comptables, notamment EDI-TDFC, EDI-TVA. Pour la bonne exécution de la mission qui fait l'objet du présent contrat, il importe qu'une collabo-

ration s'établisse entre les représentants de la SAS IMMOKIP COMPTA et le client.

CONDITIONS GENERALES D'INTERVENTION

Les conditions générales d'intervention ci-après ont pour objet de préciser, d'un commun accord, les conditions de cette collaboration.

1 - OBLIGATIONS DE IMMOKIP COMPTA :

Notre mission sera exécutée sous la direction de l'expert-comptable, qui pourra se faire assister en cas de besoin par d'autres intervenants du cabinet.

Nous comptons sur votre coopération pour nous communiquer les informations et les documents nécessaires pour effectuer notre mission dans de bonnes conditions.

1.1 IMMOKIP COMPTA contracte, en raison de la mission qui lui est confiée, une obligation de moyens et non de résultat. En conséquence, IMMOKIP COMPTA s'engage à effectuer les diligences normales conformément aux règles de la profession, aux présentes conditions générales et à celles particulières de la mission qui lui est confiée, ce en tenant compte des documents et informations fournis par le client.

1.2 IMMOKIP COMPTA n'est en aucun cas responsable des erreurs d'appréciation dont l'origine se trouverait soit dans l'insuffisance des informations fournies par le client, soit dans la dissimulation d'éléments utiles à la bonne appréciation de la situation, soit dans la découverte d'éléments inconnus, malgré la mise en œuvre de diligences normales.

1.3 IMMOKIP COMPTA est tenue au secret professionnel. Les documents qu'elle établit, qu'il s'agisse de bilans ou de leurs annexes, de situations dressées en cours d'exercice, de budgets ou de prix de revient, constituent des éléments d'information internes à son client et sont remis à lui seul.

2 - OBLIGATIONS DU CLIENT :

2.1 Le client s'engage :

- à remettre à IMMOKIP COMPTA, en temps voulu, l'intégralité des documents utiles à l'exécution de sa mission
- à porter à la connaissance de IMMOKIP COMPTA tous événements, constatations ou opérations susceptibles d'avoir une incidence sur cette exécution

De ce fait, IMMOKIP COMPTA considérera que les documents, renseignements et explications fournis sont complets et ne comportent pas d'omission

2.2 Le client devra conserver les pièces justificatives et, d'une façon générale, l'ensemble de la comptabilité pendant un délai minimal de dix ans.

2.3 Le client devra assurer, par tous moyens normaux, la sauvegarde des données et des traitements informatisés pour en garantir la conservation et l'inviolabilité.

2.4 Le client veillera à ce que rien ne se produise qui puisse entacher l'indépendance des collaborateurs de IMMOKIP COMPTA. Il s'interdit en particulier de prendre à son service, directement ou indirectement, tout collaborateur de IMMOKIP COMPTA.

3 - HONORAIRES :

IMMOKIP COMPTA reçoit du client des honoraires librement convenus, qui sont exclusifs de toute autre rémunération, même indirecte. Des provisions pour honoraires peuvent être demandées périodiquement. En cas de non-paiement des honoraires, IMMOKIP COMPTA bénéficie du droit de rétention dans les conditions du droit commun.

4 - RESPONSABILITE :

La responsabilité civile contractuelle de IMMOKIP COMPTA au regard de son client fait l'objet, pour toutes les conséquences dommageables d'une même mission, d'une assurance obligatoire dont le montant de garantie minimal est fixé par décret. IMMOKIP COMPTA ne peut être tenue pour responsable ni des conséquences dommageables des fautes commises par des tiers intervenant chez le client ni des retards d'exécution lorsque ceux-ci résultent d'une communication tardive des documents par le client.

5 - DECHARGE :

IMMOKIP COMPTA se décharge :

- De tout acte de démarchage à domicile lors de la signature du kit fiscal par un professionnel du conseil ou de l'immobilier
- De tout acte ou rôle de conseil dans le projet d'investissement réalisé ou à réaliser.
- Nos interventions ne débutent qu'à partir de l'acte notarié ou du début de la location meublée, et en aucune manière avant cette date.

6 - DIFFERENDS :

Les litiges qui pourraient éventuellement survenir entre IMMOKIP COMPTA et son client pourront être portés, avant toute action judiciaire, devant le Président du Conseil Régional de l'Ordre des Experts-Comptables compétent aux fins de conciliation.

7 - DONNÉES NUMÉRIQUES ET PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DU CLIENT

(Loi informatique & libertés et RGPD)

A l'expiration du contrat, pour quelle que cause que ce soit (arrivée à échéance ou résiliation anticipée), les données numériques du client stockées sur la plateforme d'échanges de données seront détruites 6 mois après la date d'expiration du contrat.

Notre politique sur l'usage de vos données, disponible sur notre site internet à www.optionreel.com, précise la manière dont nous traitons vos données et vous informe des droits dont vous disposez en tant que personne physique concernée par un traitement de données personnelles.

La signature de cette lettre de mission emporte l'acceptation de ses éventuelles évolutions ultérieures, dont vous serez notifié par voie électronique.

Pour IMMOKIP COMPTA

Nom, Prénom, Courriel du collaborateur en charge du dossier

Pour le Client

Signatures de tous les acquéreurs précédées de la mention manuscrite « Lu et approuvé »



PROCURATION

Je soussigné(e)

Demeurant

Agissant en qualité de **LOUEUR EN MEUBLÉ**

Dans la Résidence

Donne par les présents pouvoirs au Cabinet IMMOKIP COMPTA
dont le siège social est 11 Cours Gambetta – CS 10067 – 13182 AIX EN PROVENCE,
représenté par la société IMMOKIP DEVELOPPEMENT
dont le représentant légal est Xavier MARSALA,
de faire pour moi et en mon nom, tous dépôts, immatriculations,
modifications et radiations concernant mon entreprise auprès des registres.

En conséquence, faire toutes déclarations et démarches, produire toutes pièces
justificatives, effectuer tout dépôt de pièces, signer tous documents,
requêtes et documents utiles, élire domicile, substituer en totalité ou en partie,
et en général faire tout ce qui sera nécessaire.

L'exécution de ce mandat vaudra décharge au mandataire.

Fait à

Date

Signatures :