

Proposition de gestion comptable et fiscale :
INELYS EXPERTISE



KIT FISCAL

Loueur en Meublé Non Professionnel

SOMMAIRE

1. LETTRE DE MISSION INELYS EXPERTISE
2. MANDAT RELATIF À L'ACCOMPLISSEMENT DES FORMALITÉS FISCALES
3. FICHE DE RENSEIGNEMENTS ET OPTIONS FISCALES RETENUES
4. BULLETIN D'ADHESION AU CGA
5. MANDAT SEPA HONORAIRES INELYS
6. LISTE DES DOCUMENTS À TRANSMETTRE

PREAMBULE



L'investissement dans un bien loué meublé nécessite d'accomplir des formalités déclaratives sur le plan comptable et fiscal
INELYS EXPERTISE se charge d'établir ces formalités pour votre compte.

Les raisons de confier ces prestations à INELYS EXPERTISE :

1

L'établissement des documents comptables et fiscaux obligatoires

Vous vous déchargez de ces obligations auprès d'un cabinet comptable spécialisé.

2

Disponibilité et suivi personnalisé

Vous confiez la gestion fiscale de votre investissement à des équipes dédiées et spécialisées.

3

Des honoraires comptables remboursés

Vous adhérez, par notre intermédiaire, à un Centre de Gestion Agréé et vous bénéficiez d'une réduction d'impôt annuelle pour frais de comptabilité, à hauteur des 2/3 du montant TTC et plafonnés à 915€ par an.

REDUCTION D'IMPOT = HONORAIRES comptables

+ COTISATION au Centre de Gestion Agréé

LOUEUR EN MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL (LMNP)

1. LETTRE DE MISSION

Entre **INELYS EXPERTISE** et **Monsieur:.....**

Société d'expertise-comptable
 66 Quai Charles de Gaulle,
 Cité Internationale
 69006 LYON

Demeurant à :

Tél. :

Mail :

Pour la location meublée du/ des bien(s) désignés ci-après :
 -

Il est convenu, entre les parties, que la société **INELYS EXPERTISE** effectue pour le compte de l'Investisseur les prestations suivantes :

- Enregistrement et options auprès de l'Administration fiscale
- Formalités d'adhésion au Centre de Gestion Agréé
- Tenue de la comptabilité
- Etablissement de la déclaration fiscale annuelle (imprimé 2031 et annexes)

TYPE DE PRESTATION	HONORAIRES
- Assistance à l'inscription au service des impôts	350€ HT (1)
- Tenue de la comptabilité et déclarations fiscales annuelles	
	TVA (20,00%) 70 € (2)
	TOTAL TTC (1) + (2) 420 € TTC

HONORAIRES COMPLÉMENTAIRES PAR BIEN SUPPLÉMENTAIRE :150€ HT soit 180€ TTC

Ces honoraires forfaitaires comprennent le suivi et les échanges avec l'administration fiscale dès lors que ceux-ci ne nécessitent pas de recherches approfondies et d'études spécifiques. Ils sont à régler par chèque lors de la signature de la présente lettre de mission et pour les exercices suivants, le 30 novembre de chaque année par prélèvement. Ils sont révisés chaque année de 2% et en fonction du nombre de lots exploités.

DURÉE DU CONTRAT DE PRESTATIONS :

La mission du cabinet INELYS EXPERTISE est annuelle et se renouvellera par tacite reconduction faute d'avoir été dénoncée par l'une ou l'autre des parties six mois avant l'expiration de l'exercice social en cours.

Fait à, Le

Pour INELYS EXPERTISE, M. PRIEST, Expert Comptable « Bon pour acceptation de mandat »	M..... « Bon pour mandat »
------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------

LOUEUR EN MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL (LMNP)

2. MANDAT

Mandat relatif à l'accomplissement des formalités fiscales

Je soussigné(e) :

Adresse personnelle :

Tél :

Courriel :

Ayant acquis le bien immobilier suivant :

-

Donne mandat au cabinet INELYS EXPERTISE, 66 Quai Charles de Gaulle, Cité Internationale – 69006 LYON, pour effectuer en mon nom :

- Les formalités de déclaration ou de modification de mon activité en tant que loueur en meublé non professionnel au SIE compétent,
- Les formalités relatives à l'établissement et au dépôt des déclarations fiscales
- La réception et les réponses aux demandes de l'administration fiscale

Pour INELYS EXPERTISE, M. PRIEST, *Expert Comptable*
« Bon pour acceptation de mandat »

M.
« Bon pour mandat »

3. FICHE DE RENSEIGNEMENTS ET OPTIONS FISCALES RETENUES

Coordonnées personnelles :

Nom, Prénom :

Adresse:

Votre activité principale :

En tant que :

- Salarié
- BIC
- BNC
- Auto-Entrepreneur

Coordonnées du Bien Immobilier :

-

Possédez-vous d'autres biens loués en meublés :

- Oui
- Non

Si oui, adresse du / des bien(s) :

Service des impôts correspondant :

Je déclare opter pour les régimes suivants :

- Régime du réel simplifié en matière de BIC

Fait A _____, Le _____
Signature :

4. BULLETIN D'ADHESION CGA

BULLETIN D'ADHESION

MEMBRE ADHÉRENT BÉNÉFICIAIRE

Bulletin reçu au Centre le N°
Réservé Centre de Gestion

Société : (raison sociale)

Mme Mlle Mr :

Activité(s) exercée(s) :

Adresse professionnelle :

Sollicite mon adhésion au CENTRE DE GESTION AGRÉÉ DE HAUTE-SAVOIE, et donne mandat à INELYS EXPERTISE, Expert-comptable
- Société d'Expertise Comptable (membre de l'Ordre visant la déclaration fiscale)
66 Quai Charles de Gaulle, Cité Internationale – 69006 LYON, d'effectuer toutes formalités d'inscription.

Je m'engage à respecter les obligations fixées par l'article 7/3 du décret du 6 octobre 1975 modifié par l'article 4 du décret 79-71 du 23.1.79 et le décret 77-638 du 27.7.79, les dispositions statutaires de Centre ainsi que le règlement intérieur et à prévenir le Centre par lettre recommandée, de toutes modifications survenant dans ma situation sur les plans : fiscal, juridique et personnel, et en cas de changement d'Expert-Comptable Membre de l'Ordre.

Pour l'application des articles 1649 quater E et 1649 quater H du CGI, je déclare avoir choisi de télétransmettre mes déclarations de résultats ou données comptables, ainsi que tous documents annexes ou informations les accompagnant, par l'intermédiaire du Cabinet Comptable désigné ci-dessus.

J'autorise le Centre de Gestion Agréé de Haute-Savoie à transmettre les informations économiques de façon anonyme aux fins de statistiques régionales et nationales.

Je déclare en outre :

- N'avoir jamais été adhérent d'un Centre de Gestion
- Être actuellement adhérent d'un Centre de Gestion
et demander mon transfert à compter de l'exercice du au
- Avoir déjà été adhérent d'un Centre de Gestion, et en être parti pour le motif suivant :

- Cessation d'activité le : pour l'activité de :
- Démission Exclusion du Centre
- Autre motif (à préciser) :

P.J.

Un chèque en date du.....

A..... le

Une fiche de renseignements

Signature :

NOTA : • Pour donner droits aux avantages fiscaux, l'adhésion doit parvenir au Centre de Gestion avant la fin du cinquième mois de début d'exercice (si 1^{re} adhésion).

- Une CONFIRMATION D'ADHESION avec indication de son numéro d'identification est envoyée à l'adhérent une fois son inscription enregistrée.
- Durée de l'adhésion : l'adhésion est valable pour la durée d'un exercice comptable. Elle est tacitement renouvelable d'année en année. Il peut y mettre fin par simple lettre recommandée.

LOUEUR EN MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL (LMNP)

5. MANDAT SEPA

A

Le

Madame, Monsieur,

Nous vous remercions de bien vouloir nous retourner le mandat de prélèvement SEPA ci-joint dûment complété, daté et signé, accompagné du Relevé d'Identité Bancaire correspondant.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos meilleures salutations.

Le service Client

MANDAT DE PRÉLÈVEMENT SEPA RÉCURRENT

N° RUM (référence unique de mandat)

N° ICS (identifiant créancier SEPA)

FR25ZZZ630836

NOM, ADRESSE ET PAYS DE RESIDENCE DU DEBITEUR

NOM ET ADRESSE DU CREANCIER

INELYS EXPERTISE

23 AVENUE DE POUMEYROL

69300 CALUIRE ET CUIRE

FRANCE

COMPTE À DÉBITER

BIC (Bank Identifier Code)

Numéro d'identification international du compte bancaire -IBAN (International Bank Account Number)

--	--

Nom et adresse de l'établissement teneur du compte

Date :

Signature du titulaire du compte à débiter :

--

En signant ce mandat, vous autorisez le créancier à envoyer des instructions à votre banque pour débiter votre compte et votre banque à débiter votre compte conformément aux instructions du créancier.

Vous bénéficiez du droit d'être remboursé par votre banque selon les conditions décrites dans la convention que vous avez passée avec elle.

Une demande de remboursement doit être présentée dans les 8 semaines suivant la date de débit de votre compte, pour un prélèvement autorisé.

Les informations contenues dans le présent mandat, qui doit être complété, sont destinées à n'être utilisées par le créancier que pour la gestion de sa relation avec son client. Elles pourront donner lieu à l'exercice, par ce dernier, de ses droits d'oppositions, d'accès et de rectification tels que prévus aux articles 38 et suivants de la loi 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

6. LISTE DES DOCUMENTS A TRANSMETTRE

Nous vous prions de bien vouloir nous retourner les documents ci-dessous à :

INELYS EXPERTISE
66 Quai Charles de Gaulle
Cité Internationale
69006 LYON

- Lettre de mission complétée et signée
- Mandat relatif à l'accomplissement des formalités fiscales complété et signé
- Fiche de renseignement complétée et signée
- Attestation d'acquisition (avec mention des montants)
- Relevé de notaire
- Décompte acquéreur
- Facture(s) du mobilier
- Tableau définitif d'emprunt (le cas échéant)
- Contrat de location meublée (le cas échéant)
- Bulletin d'adhésion au Centre de Gestion Agréé signé (CGA), le cas échéant

En cas de besoin, n'hésitez pas à nous contacter :

Contact : Aurélie PAINDAVOINE
E-mail : a.paindavoine@inelys.fr
Tél : 04 81 11 01 00
Fax : 04 81 11 01 01

inelys

EXPERTISE COMPTABLE ■ AUDIT ■ CONSEILS

La solution fiscale des loueurs en meublé



STATUT LMNP & LMP
Des revenus complémentaires défiscalisés

www.compta-loueur-meuble.com

LA SOLUTION FISCALE INELYS



Inelys Expertise est une société inscrite à l'Ordre des Experts Comptables, spécialisée dans la gestion fiscale des loueurs en meublé. Notre vocation est d'accompagner les investisseurs dans leurs démarches administratives et de satisfaire à leurs obligations comptables et fiscales.



5 000 biens immobiliers
gérés chaque année
en France entière



Un savoir-faire reconnu
dans la gestion fiscale des
loueurs en meublé



L'esprit libre et tranquille
grâce à nos équipes dédiées
et spécialisées



Des honoraires comptables
pris en charge
avec l'adhésion à un CGA *

* Vous adhérez par notre intermédiaire à un Centre de Gestion Agréé (CGA) et bénéficiez d'une réduction d'impôt pour frais de comptabilité.

Vous êtes propriétaire d'un bien immobilier ?

LOCATION NUE, LOCATION MEUBLÉE, LOCATION SAISONNIÈRE

INELYS vous oriente dans vos choix afin d'optimiser le mieux possible votre situation fiscale.

Avec le **régime fiscal Réel BIC** (Bénéfices Industriels et Commerciaux), vous déduisez les charges réelles de vos biens (intérêts d'emprunt, taxe foncière, amortissement ...), vous permettant ainsi de réaliser des gains financiers significatifs.

Vous êtes imposés sur le résultat réel de l'activité de la location meublée :
LOYERS - Ensemble des charges de l'activité - Amortissement du bien immobilier

Vous souhaitez investir dans une résidence de services ?

RÉSIDENCES DE SERVICES, ÉTUDIANTES, DE TOURISME, D'AFFAIRES, EPHAD

Vous percevez un loyer par le biais d'un bail commercial et **vous récupérez la TVA sur votre acquisition.**

INELYS vous accompagne :

- A l'acquisition du bien : Remise d'un kit fiscal + Déclaration de l'activité de loueur en meublé,
- De l'acquisition du bien à la livraison : Demandes de remboursement de TVA tous les semestres en fonction des appels de fonds réglés,
- Après la livraison du bien : Collecte et saisie des pièces comptables + Etablissement des déclarations fiscales annuelles + Aide à la préparation de la déclaration d'impôt sur le revenu.



Exemple

Hypothèses

- Vous possédez un bien immobilier d'une valeur estimée de 200 000 €, acquis en 2015.
- Vous percevez chaque année 10 000 € de loyers.
- Vos charges annuelles, hors emprunt sont de 2 000 €.
- Vous avez emprunté 200 000 € pour financer votre bien, sur une durée de 15 ans au taux d'intérêt de 1,5 %.
- Votre Taux Marginal d'Imposition (tranche maximum du barème qui vous est applicable) est de 30%.
- La valeur du mobilier est de 5 000 €.

	1 Vous louez votre bien « nu »	2 Vous louez votre bien meublé au régime Micro BIC	3 Vous louez votre bien meublé au régime Réel BIC
	Revenus fonciers	Revenus Régime Micro BIC	Revenus Régime Réel BIC
Loyers encaissés	10 000 €	10 000 €	10 000 €
Abattement forfaitaire	-	5 000 €	-
Charges locatives	2 000 €	-	2 000 €
Intérêts d'emprunt	2 367 €	0 €	2 367 €
Honoraires	0 €	0 €	500 €
Amortissements (1)	-	-	7 114 €
Revenus imposables	5 633 €	5 000 €	- 1 981 € (2)
Impôt annuel à payer CSG / CRDS incluses	2 659 €	2 360 €	0 €
Impôt à payer sur 10 ans	30 775 €	23 600 €	0 €

(1) Immobilier sur 25 ans, Mobilier sur 7 ans

(2) Déficit reportable

Avec la solution fiscale INELYS,
Vous économisez jusqu'à 30 775 € sur 10 ans !

Faites une Simulation !

Gratuit et sans engagement, calculez vos économies d'impôts

www.simulateur-location-meuble.com

NOS ENGAGEMENTS

Sécurité

Inelys Expertise est une société inscrite à l'Ordre des Experts-comptables.

Compétences

Nos collaborateurs sont formés et dédiés à l'activité LMP / LMNP.
Nous assurons la mise à jour de leurs compétences par des formations régulières et par une veille permanente sur les évolutions fiscales.

Réactivité

Les procédures mises en place chez Inelys Expertise garantissent le respect des délais, la disponibilité de vos interlocuteurs et le suivi personnalisé de votre dossier.

INELYS EXPERTISE

66 Quai Charles de Gaulle
69006 LYON

Tél. 04 81 11 01 00

Bureaux à PARIS, ANNECY
et en SAÔNE-ET-LOIRE

inelys@inelys.fr