

# KIT FISCAL (VENTE TTC) RÉSIDENCE « ODALYS PARIS LA DEFENSE »

## Le kit fiscal dédié aux investisseurs LMNP

- **Une récupération de la TVA**  
- L'investisseur optimise sa trésorerie

La gestion fiscale au service des investisseurs



\*plafonné à 915€.

### *Le principe*

Dans le cadre d'un investissement en résidence de service, l'investisseur a l'obligation de se soumettre à l'ensemble des formalités déclaratives et comptables spécifiques au statut LMNP, notamment pour la récupération de la TVA.

**Pour plus d'informations sur cette offre,**  
nous vous invitons à vous rapprocher de votre Promoteur.  
Dans le cadre d'un investissement en résidence de services, il vous accompagnera dans le choix d'une gestion fiscale personnalisée et adaptée à vos objectifs et à votre situation.



Vous trouverez ci-joint le kit fiscal du groupe IMMOKIP.

Si vous optez pour les services de notre groupe, nous vous demandons de bien vouloir remplir les documents suivants.

## PRÉSENTATION

- ▶ MODE D'EMPLOI POUR COMPLÉTER LE KIT
- ▶ KIT FISCAL - Loueur en Meublé Non Professionnel
- ▶ MANDANT DE GESTION FISCALE
- ▶ OPTIONS FISCALES BIC ET TVA
- ▶ CGV IMMOKIP
- ▶ QUESTIONNAIRE LMNP
- ▶ DOCUMENTS À NOUS RETOURNER

### ATTENTION

L'exactitude des informations et le soin que vous porterez à compléter ce document nous seront essentiels pour la bonne gestion de votre dossier.

## MODE D'EMPLOI DE SIGNATURE DU KIT FISCAL IMMOKIP

### ► PAGE KIT FISCAL LMNP :

Dater et Signer en haut de la colonne à droite.

### ► PAGE MANDAT DE GESTION FISCALE :

**Si vous êtes Résident fiscal français**, remplir le Mandat de gestion fiscale (Résidents français)

**Si vous êtes Non Résident fiscal français**, remplir le Mandat de gestion fiscale (Non Résidents exclusivement)

**Champs n°1** Je soussigné(e) : Inscrire le Nom et Prénom du (ou des) investisseur(s)

**Champs n°2** Demeurant à : Inscrire l'adresse du domicile du (ou des) investisseur(s)

**Champs n°3** Acquéreur dans la résidence : Inscrire le nom de la résidence de votre investissement

**Champs n°4** Du/des appartement(s) : Inscrire le numéro du lot de l'appartement

Signer dans la case en bas Réservé au client en inscrivant la mention « Bon pour mandat »

### ► PAGE OPTION FISCALE BIC ET TVA :

**Partie Adresse Personnelle :** Inscrire vos Nom, Prénoms, Nom de l'Indivision le cas échéant,  
Adresse de votre domicile principal, Pays de résidence.

**Partie Adresse Résidence :** Inscrire le Nom et l'Adresse de la Résidence dans laquelle  
se trouve votre investissement (si l'adresse manque, nous le compléterons  
après le passage au notaire),  
Inscrire le numéro de l'appartement, du lot et le pays de résidence  
du programme immobilier.

Dater et signer en bas dans les cases correspondantes.

### ► PAGE CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE :

Dater et Signer en bas à droite de la page.

### ► QUESTIONNAIRE LMNP :

Compléter et Signer le questionnaire.

## KIT FISCAL LMNP

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <p>► <b>DÉCOMPOSITION DE LA MISSION :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Constitution du dossier client</li> <li>• Déclaration de début d'activité (SIE compétent)</li> <li>• Option fiscale</li> <li>• Etablissement de la demande de remboursement du crédit de TVA</li> <li>• Etablissement de la déclaration annuelle de TVA</li> <li>• Etablissement de la déclaration fiscale annuelle BIC (imprimés 2031 et suivants)</li> <li>• Etablissement de la déclaration fiscale annuelle BIC (imprimés 2033 A-B-C-D)</li> </ul> | <p>Date : .....</p> <p><u>Signature(s)</u></p> |
| <p>► <b>Tarifs annuels :</b></p> <p>Total HT : 250€</p> <p>TVA 19,6% : 49€</p> <p>Total TTC : 299€</p> <p>Si vous êtes propriétaire de plusieurs appartements, le forfait annuel est ramené à 150€ HT par appartement supplémentaire confié en gestion fiscale.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                |

### OPTION FISCALE DE L'INVESTISSEMENT (cochez la case de votre choix) :

- ☐ Déclare opter pour la réduction d'impôt du prix de revient de l'immobilier répartie sur 9 ans, et renoncer à l'amortissement du prix de revient de l'immobilier (**Loi LMNP CENSI BOUVARD ou SCELLIER MEUBLE**)
- ☐ Déclare opter pour l'amortissement du prix de revient de l'immobilier, et renoncer à la réduction d'impôt du prix de revient de l'immobilier répartie sur 9 ans (**Loi LMNP Amortissement**)

### Création du dossier Investisseur (obligatoire) :

Nom : ..... Prénom : .....

Adresse résidence principale : .....

Code postal : ..... Ville : .....

Numéro téléphone fixe : .....

Numéro téléphone mobile : .....

Adresse mail : .....

## MANDAT DE GESTION FISCALE

Mandat de représentation fiscale  
(Résidents français)

|                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Je soussigné(e) .....                                                                                                                                                                      |
| Demeurant à .....                                                                                                                                                                          |
| Acquéreur dans la résidence .....                                                                                                                                                          |
| Du/des appartement(s) n° .....                                                                                                                                                             |
| Déclare par la présente, constituer pour mandataire<br>La société IMMOKIP – 37 Rue d'Amsterdam 75008 PARIS – PARIS B 509 112 442 RCS<br>Siret 119 442 00010, à laquelle je donne pouvoir : |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• D'établir et de signer en mon nom et de déposer les déclarations fiscales relatives à l'activité de loueur en meublé</li></ul>                     |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• De recevoir et de répondre à toutes les demandes de l'administration fiscale s'y rapportant.</li></ul>                                             |

Mandat de représentation fiscale  
(non résidents exclusivement)

|                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Je soussigné(e) .....                                                                                                                                                                                |
| Demeurant à .....                                                                                                                                                                                    |
| Acquéreur dans la résidence .....                                                                                                                                                                    |
| Du/des appartement(s) n° .....                                                                                                                                                                       |
| Donne mandat à la société IMMOKIP – 37 Rue d'Amsterdam 75008 PARIS – PARIS B 509 112 442 RCS<br>Siret 119 442 00010                                                                                  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Pour me représenter fiscalement en France, en application des articles 164D et 289AJ du CGI dans le cadre exclusif de la présente location meublée</li></ul> |

Réservé à IMMOKIP  
"Bon pour acceptation du mandat"Réservé au Client  
"Bon pour mandat"

## OPTIONS FISCALES BIC ET TVA

### IDENTIFICATION

#### ADRESSE PERSONNELLE

Nom .....

Prénoms .....

Indivision .....

Adresse .....

.....

.....

Pays de résidence principale .....

#### ADRESSE RÉSIDENCE

Nom de la résidence .....

Adresse de la résidence .....

.....

.....

Appartement(s) numéro .....

Lot(s) .....

Pays de résidence principale .....

#### CARACTERISTIQUES

Option en matière de BIC

J'opte pour le régime simplifié en matière de BIC

Option en matière de TVA

J'opte pour le régime du réel simplifié.

Je renonce à la franchise en base en application de l'article 293 F du CGI

Date : .....

Signatures :

# CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE IMMOKIP

## 1. Objet du contrat

La société Immokip a pour objet l'établissement des formalités d'immatriculation obligatoires, des demandes de remboursement de crédit de TVA tous les cas qui le permettent, établir les déclarations fiscales obligatoires (2031, 2033 A-B-C-D-E + annexes et tableaux obligatoires BIC, déclarations de TVA) au profit de loueurs en meublé non professionnels.

## 2. Clauses générales

Les prestations de service sont soumises aux présentes conditions générales de vente qui peuvent être modifiées en tout temps par IMMOKIP.

Toute prestation commandée implique l'acceptation sans réserve du client aux présentes conditions générales de vente qui prévalent sur tout autre document.

Les prospectus, catalogues, plaquettes commerciales ou tout autre document, de même que les informations de toute nature, notamment fiscale, que ces autres documents pourraient contenir n'ont qu'une valeur indicative et non contractuelle et ne sauraient engager IMMOKIP.

## 3. Confidentialité

Les études, devis et documents remis ou envoyés par IMMOKIP demeurent sa propriété ; ils ne peuvent donc être communiqués à des tiers sous quelque motif que ce soit par le client.

## 4. Mission

La mission de IMMOKIP s'effectuera conformément aux documents contractuels dûment datés et signés par le client.

En cas d'annulation de la mission confiée à IMMOKIP par le client, IMMOKIP se réserve le droit de facturer les frais de gestion engagés ainsi que les frais résultant de l'exécution partielle de la mission et ceux engendrés par l'annulation.

## 5. Prix

Les prix figurent sur la grille tarifaire communiquée par IMMOKIP au client et annexée aux présentes conditions générales. Ils sont arrêtés à la date de signature par le client des documents contractuels.

## 6. Paiement

Les règlements s'effectuent chaque fin d'année civile (ou directement après le passage chez le notaire si les frais du kit fiscal IMMOKIP ont été intégrés au financement de l'opération) et ce dès l'année du passage chez le notaire par le client en cas de VEFA, par chèque ou par prélèvement, selon l'option choisie par le client.

En cas de non-paiement dans les délais impartis, le client se verra appliquer une pénalité de retard calculée sur la base de deux fois le taux de l'intérêt légal. Les frais de recouvrement seront également à la charge du client.

En outre, la mise en recouvrement judiciaire entraînera l'application d'une clause pénale d'un montant de 15 % du solde hors taxes restant dû.

En cas d'annulation de la mission, IMMOKIP sera redevable des sommes versées dans les conditions suivantes : remboursement par chèque dans les 15 jours de l'annulation.

## 7. Informations générales sur le client

Les informations données par le client sur ses coordonnées, l'état de son patrimoine immobilier et mobilier, et ses revenus, de quelque nature qu'ils soient, relèvent de sa seule responsabilité. La responsabilité de IMMOKIP ne pourra donc pas être recherchée en cas d'erreur commise par le client.

## 8. Réception des documents et pièces

Le client devra communiquer à IMMOKIP, par tout moyen à sa convenance (courrier, remise en main propre, télécopie, numérisation), les documents et informations nécessaires à la réalisation par IMMOKIP de sa mission.

Le client veillera à communiquer l'ensemble des documents et informations sollicités par IMMOKIP.

La responsabilité de IMMOKIP ne pourra donc pas être recherchée en cas d'envoi incomplet.

## 9. Option pour l'assujettissement à la TVA et pour le régime du réel simplifié

Nous vous précisons que cette option devra être adressée impérativement au Centre des Impôts compétent, selon la situation des immeubles loués, avant l'expiration d'un délai de trois mois suivant la signature de l'acte authentique.

En cas de dépôt hors délai, l'acquéreur sera soumis obligatoirement sous le régime du MICRO Entreprises (dispense totale de TVA).

## 10. Mandat de gestion fiscale

Ce mandat concerne uniquement l'établissement des formalités d'immatriculation obligatoires, la demande de remboursement de crédit de Taxes et recevoir et répondre aux demandes de renseignements de l'Administration Fiscale à ce sujet.

Le remboursement de crédit de Taxes peut être demandé sur le Compte du Notaire. Dans ce cas, nous joindre un relevé d'identité bancaire de l'Etude Notariale ou du Client dans le cas contraire.

Immokip tient à préciser aux investisseurs qu'Immokip ne saurait être tenu pour responsable que d'anomalies de forme ou de chiffres nous incombant dans les déclarations ou demandes de remboursement.

Si une action contentieuse quelconque doit être engagée contre l'Administration ou toute autre partie au sujet du droit à remboursement, Immokip n'aura pas à en subir la charge même partiellement, n'étant jamais intervenus à titre de Conseil.

La Société Immokip transmettra directement par voie informatique (système TDFC) les déclarations BIC au Centre des Impôts Compétent dont le client dépend.

La déclaration de TVA annuelle et le cas échéant les avis d'acomptes trimestriels N° 3514 lui seront transmis directement au client, à charge pour lui de les signer et de les faire parvenir à la Recette des Impôts compétente ; toutes indications lui seront données à ce sujet.

## 11. Règlement des litiges

Les présentes conditions générales de vente sont soumises à la Loi française.

Tout litige relatif à l'exécution ou à l'interprétation d'un contrat de prestation de service conclu entre IMMOKIP et le client ou des présentes conditions générales de vente sera soumis à la compétence exclusive des Tribunaux de Paris.

Fait à ....., le .....

Signature

## QUESTIONNAIRE LMNP

LOUEUR EN MEUBLE NON PROFESSIONNEL/TVA  
QUESTIONNAIRE INDISPENSABLE À L'INSTRUCTION  
DE VOTRE DEMANDE DE REMBOURSEMENT DE CREDITS  
DE TVA NECESSAIRE POUR LA RECETTE DES IMPOTS

NOM ..... PRÉNOM .....  
ADRESSE .....  
N° DE TÉL. (indispensable) .....

### RÉPONSES

► Quelle est votre activité principale ?

L'exercez-vous en qualité de :

a / salarié

b / non salarié

- bénéfice industriel et commercial (BIC)

- bénéfice non commercial

c / autre (à préciser)

► Possédez-vous d'autres location en France ?

- nues

- meublées

- le lieu ?

☐ OUI ☐ NON

☐ OUI ☐ NON

☐ OUI ☐ NON

#### EN CAS DE RÉPONSE POSITIVE :

► Avez-vous déjà déposé des déclarations de TVA pour ces locations meublées ? (Rayer la mention inutile)

☐ OUI ☐ NON

► Auprès de quelle Recette d'Impôts ?  
(préciser l'adresse de ladite Recette)

► Sous quel régime fiscal ? (Réal simplifié ou normal)

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

Fait à ....., le .....

Signature

PS : dans l'hypothèse où vous avez déjà d'autres acquisitions meublées, il est nécessaire de remplir les rubriques concernées pour éviter une double immatriculation auprès des services fiscaux.



## DOCUMENTS À NOUS RETOURNER

### POUR LES INVESTISSEURS OU PROPRIÉTAIRES (LMNP)

Afin de constituer votre dossier, merci de nous fournir les éléments suivants :

- ▶ KIT FISCAL LMNP (à compléter et à signer)
- ▶ MANDAT DE GESTION FISCALE (à compléter et à signer)
- ▶ OPTION FISCALE BIC ET TVA (à compléter et à signer)
- ▶ CGV IMMOKIP (à dater et à signer)
- ▶ RIB (Relève d'Identité Bancaire) destiné à l'Administration Fiscale pour le remboursement de la TVA
- ▶ QUESTIONNAIRE LMNP (à compléter et à signer)

Merci de renvoyer les documents ci-dessus complétés et signés par courrier à :

**IMMOKIP**  
**Service Investisseurs**  
**37 Rue d'Amsterdam**  
**75008 PARIS**

Pour tous renseignements complémentaires :

Merci de contacter notre Service Investisseurs au :  
**01 45 26 11 76** (9h-12h et 14h-17h30 du lundi au vendredi)  
Ou par mail : [info@immokip.com](mailto:info@immokip.com)

