



FIDUCIAIRE EXPERTS CONSEILS

CONSEIL EN ENTREPRISES - EXPERTISE COMPTABLE

## LOUEUR EN MEUBLE NON PROFESSIONNEL

« **Personne physique : Investissement effectué  
dans une résidence avec services  
- EHPAD / Résidence de tourisme / Résidence  
pour étudiants - »**

FIDUCIAIRE EXPERTS CONSEILS

« Jean-Paul FOUGERE »

15 Avenue Montesquieu

33160 SAINT MEDARD EN JALLES

Tel : 05.56.05.24.08

Fax : 05.56.95.96.98

Mail : [jfougere@fiduexperts.com](mailto:jfougere@fiduexperts.com)

**LETTRE DE MISSION**  
**LOUEUR EN MEUBLE NON PROFESSIONNEL**  
**L.M.N.P**

**LE(S) SOUSSIGNE(S)**

Nom et prénom : \_\_\_\_\_

Demeurant : \_\_\_\_\_

Ville : \_\_\_\_\_ Code postal : \_\_\_\_\_

Téléphone : \_\_\_\_\_ Fax : \_\_\_\_\_

Portable : \_\_\_\_\_ Mail : \_\_\_\_\_

Activité Professionnelle actuelle : \_\_\_\_\_

Avez-vous déjà exercé une activité non salariée : OUI ou NON

Si OUI : Nature de cette activité : \_\_\_\_\_  
N° SIREN de cette activité : \_\_\_\_\_

Avez-vous déjà le statut de Loueur en meublé Professionnel ou Non Professionnel :  
OUI ou NON

Ayant acquis le(s) lot(s) n° \_\_\_\_\_ En date du : \_\_\_\_\_

De la Résidence : \_\_\_\_\_

Situé à : \_\_\_\_\_ Code postal : \_\_\_\_\_

La date d'achèvement des travaux est fixée au \_\_\_\_\_ ou est prévue au \_\_\_\_\_

La date de livraison est fixée au \_\_\_\_\_ ou est prévue au \_\_\_\_\_

Mandate par la présente le Cabinet FIDUCIAIRE EXPERTS CONSEILS, afin d'effectuer la mission suivante :

# 1 / IMMATRICULATION AU CENTRE DES IMPOTS ET DEMANDE DE REMBOURSEMENT DE LA TVA

## Missions

- Déclaration de début d'activité (imprimé POi),
- Rédaction de la lettre d'option TVA au mini-réel trimestriel,
- Rédaction de la lettre d'option au régime BIC simplifié,
- Etablissement de la demande de remboursement de TVA, dans le trimestre suivant la livraison de l'immeuble,
- Suivi du dossier auprès de l'administration jusqu'au versement effectif de la TVA.

## Honoraires du forfait initial

Honoraires arrêtés forfaitairement à **100 € HT** soit 119,60 € TTC (hors débours éventuels).

Ces honoraires seront facturés une seule fois à la date de signature de l'acte.

Il est expressément convenu que cette mission n'inclut pas pour FIDUCIAIRE EXPERTS CONSEILS l'appréciation du bien fondé du droit à déduction exercé par le client.

## Honoraires complémentaires en cas de demande expresse

Le forfait initial prévoit une seule demande de remboursement de crédit de TVA effectuée lors de la livraison de l'immeuble.

L'investisseur peut demander au cabinet FIDUCIAIRE EXPERTS CONSEILS d'effectuer une ou plusieurs autres demandes de remboursement de crédit de TVA au fur et à mesure de l'avancement des travaux et du paiement des acomptes.

Dans ce cas, les honoraires sont arrêtés forfaitairement à **100 € HT** soit 119,60 € TTC par demandes de remboursement de TVA trimestrielles en sus de celle comprise dans le forfait initial.

## Acquisition de lots supplémentaires

L'acquisition d'un lot supplémentaire, en plus de celui (ceux) inclus dans l'investissement initial, nécessitera :

- La rédaction de la lettre d'option à la TVA (mini-réel),
- L'établissement de la demande de remboursement de TVA, dans le trimestre suivant la livraison de l'immeuble,
- Le suivi du dossier auprès de l'administration jusqu'au versement effectif de la TVA.

Et donnera donc lieu à la perception d'un montant complémentaire d'honoraires de **100 € HT** soit 119,60 € TTC par lot et payable une seule fois à la date de signature du nouvel acte.

## 2 / MISSION COMPTABLE ET FISCALE

### Missions annuelles

- Tenue de la comptabilité,
- Etablissement des déclarations de TVA trimestrielles,
- Etablissement de la déclaration fiscale n°2031 de fin d'année,
- Production des informations fiscales et sociales pour votre déclaration personnelle.

Ces travaux d'exécution représentent une mission convenue de mise en forme fiscale. Ils sont donc effectués uniquement en fonction des données fournies par vous-même pour chaque arrêté annuel et des documents d'achat et d'emprunt fournis à l'origine de l'investissement.

La mission, d'une durée initiale de Trois (3) ans, se renouvellera par tacite reconduction pour une année supplémentaire faute d'avoir été dénoncée par l'une ou l'autre des parties trois mois avant l'expiration de l'exercice social en cours.

Cette mission comptable ne comprend aucun conseil de quelque nature concernant le bien fondé du montage juridique et fiscal.

### Honoraires annuels

Honoraires arrêtés forfaitairement, par exercice comptable, à **300 € HT** soit 358,80 € TTC (hors débours éventuels) pour un maximum de 2 lots actés en une seule fois.

L'acquisition d'un lot supplémentaire dans un EHPAD ou une résidence, en plus de celui (ceux) inclus dans l'investissement initial donnera lieu à la perception d'un montant complémentaire d'honoraires de **70 € HT** soit 83,72 € TTC par lot et par exercice comptable. Dans le cas d'une acquisition supplémentaire hors EHPAD ou Résidence, l'estimation de nos honoraires complémentaires fera l'objet d'un devis adapté à la situation.

Ces honoraires seront facturés chaque année, au mois de mai, la première fois l'année qui suit la date de livraison et payable par prélèvement automatique.

Le prix de la mission fera l'objet d'une révision annuelle en application de l'indice des prix des services comptables. En conséquence, les honoraires varieront au mois de janvier en fonction de l'évolution annuelle de l'indice des prix des services comptables en respectant un indice plancher de 2%.

Ces honoraires n'intègrent pas l'assistance et le suivi de tout contrôle fiscal éventuel. Cette mission pourra être effectuée par FIDUCIAIRE EXPERTS CONSEILS en cas de besoin et fera l'objet d'une facturation séparée.

La réalisation de nos missions implique le respect des normes générales établies par le Conseil supérieur de l'Ordre des Experts-Comptables.

Nos relations seront réglées sur le plan juridique tant par les termes de cette lettre que par les conditions générales d'intervention établies par notre profession.

### 3 / ADHESION A UN CENTRE DE GESTION AGREE

L'adhésion au centre de gestion agréé permet de bénéficier des avantages suivants :

- **Bénéficiaire d'une réduction d'impôt sur le revenu** à hauteur des honoraires comptables réglés ;
- **Bénéficiaire d'une réduction du délai de reprise de 3 à 2 ans** en cas de contrôle du résultat ou de la TVA par le Service des Impôts des Entreprises (contrôle fiscal) ;
- **Eviter une majoration de 25% du résultat imposable**, lorsque le résultat est bénéficiaire.

*Pour plus de détails, voir la notice annexée à la fin de la lettre de mission.*

Coût supplémentaire annuel :

- Coût de l'adhésion à un Centre de Gestion Agréé : **140 € HT**, soit 167,44 € TTC
- Honoraires comptables complémentaires (formalités et déclarations au CGA) : **125 € HT**, soit 149,50 € TTC

Tableau comparatif des coûts « Sans » et « Avec » Adhésion à un Centre de Gestion Agréé :

	Sans adhésion CGA	Avec Adhésion CGA
Honoraires missions comptables et fiscales annuelles HT	300 €	300 €
Cotisation de l'adhésion à un CGA HT	- €	153 €
Honoraires complémentaires comptables CGA HT	- €	125 €
<b>Coût total HT</b>	<b>300€</b>	<b>578 €</b>
<b>Réduction d'impôt adhérent C.G.A</b> (somme déduite de l'impôt sur le revenu à payer l'année suivante) Δ En cas de non imposition, ce crédit n'est pas restituable	<b>- €</b>	<b>578 €</b>
<b>Coût de la gestion comptable et fiscale</b>	<b>300 €</b>	<b>- €</b>

**TOTAL GAIN Adhésion CGA**

**300 €**

*(Sous réserve que vous ne soyez pas par ailleurs imposé pour une autre activité en B.I.C)*

**Si vous ne souhaitez pas adhérer à un centre de gestion, ou si vous êtes déjà membre d'un centre de gestion, cochez une case ci-dessous :**

Non, je ne souhaite pas adhérer à un Centre de Gestion Agréé.

Non, je suis déjà adhérent à un Centre de Gestion Agréé: Lequel : \_\_\_\_\_

Nous vous saurions gré de bien vouloir nous retourner un exemplaire de la présente lettre de mission, après signature et en portant la mention « Bon pour accord ».

Notre mission ne prendra effet qu'à réception de votre accord.

Au cas, où la réservation du lot, objet de la présente, ne serait pas réitérée dans un acte authentique, notre lettre de mission deviendrait caduque de plein droit.

En vous remerciant de la confiance que vous voulez bien nous témoigner,

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

Fait à \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

**La Personne physique**

(Signature et Mention manuscrite « Bon pour accord »)

**FIDUCIAIRE EXPERTS CONSEILS**

**« Frédéric SELLAM »**

**Expert comptable DPE**

PS : Parapher toutes les pages du contrat.

## TRANSMISSION DE COURRIER

La personne devra préciser à quelle adresse elle souhaite recevoir les courriers en provenance du Cabinet FIDUCIAIRE EXPERTS CONSEILS, si elle était différente de celle figurant en en-tête des présentes.

M \_\_\_\_\_  
(Nom et prénom)

Demeurant \_\_\_\_\_  
(Adresse complète)

\_\_\_\_\_

Ville \_\_\_\_\_ Code postal \_\_\_\_\_

**La Personne physique**  
(Signature)

## MANDAT FISCAL

Je soussigné (ou Nous soussignés) :

Nom et Prénoms : \_\_\_\_\_

Demeurant : \_\_\_\_\_

Ville : \_\_\_\_\_ Code postal : \_\_\_\_\_

Téléphone : \_\_\_\_\_ Fax : \_\_\_\_\_

Portable : \_\_\_\_\_ Mail : \_\_\_\_\_

Ayant acquis le(s) lot(s) n° : \_\_\_\_\_

Du programme : \_\_\_\_\_

Situé à : \_\_\_\_\_ Code postal : \_\_\_\_\_

Déclare par la présente :

1 – Mandater et donner pouvoirs à la société d'expertise-comptable FIDUCIAIRE EXPERTS CONSEILS sise 11 Avenue de Chavailles – Bât G – Bureaux Bordeaux à Bruges (33525) afin de réaliser toutes les formalités relatives à mon immatriculation au Centre des Impôts adéquat, signer pour mon compte toute déclaration nécessaire afin d'obtenir le remboursement de la TVA qui sera directement versé sur mon compte bancaire dont le RIB est joint à la présente dans le Cadre de la mission 1 décrite ci-dessus.

2 – Opter pour le Régime Réel normal en matière de TVA et renoncer à la franchise de base en application de l'Article 293 F du CGI.

3 – Mandater et donner pouvoir à la société d'expertise-comptable SODAREX-INVEST pour répondre à toute demande de l'administration fiscale et recevoir tout courrier relatif à mon dossier afin d'effectuer toute démarche gracieuse ou contentieuse s'y rapportant et établir les déclarations périodiques et annuelles de TVA si besoin.

Fait à : \_\_\_\_\_

Le : \_\_\_\_\_

Pour le(s) Client(s)  
Bon pour Mandat

Pour FIDUCIAIRE EXPERTS CONSEILS  
Bon Pour Acceptation de Mandat

<b>ADHESION A UN CENTRE DE GESTION AGREE POURQUOI ?</b>
---

Madame, Monsieur,

La loi de finances 2006 a instauré une majoration de **25% du résultat imposable** pour les contribuables exerçant une activité BIC ou BNC qui ne sont pas membre d'un CGA (CENTRE DE GESTION AGREE), adhésion qui permettait auparavant d'obtenir un abattement de 20% sur le résultat imposable.

Pour la plupart d'entre vous, votre résultat fiscal est déficitaire, donc nous pourrions considérer que ce nouveau texte est sans conséquences pour vous.

Mais, il convient de prendre en compte les trois éléments suivants :

- **Réalisation de Bénéfices**

Votre activité peut générer des bénéfices à divers titres :

- Remboursement anticipé de l'emprunt,
- Lorsque l'emprunt est terminé,
- Lorsque le bien est amorti.

- **Le remboursement intégral des honoraires de comptabilité et d'adhésion à un centre de gestion**

L'article 199 quater B du CGI, attribue **une réduction d'impôt sur le revenu** à hauteur des honoraires et cotisation CGA payés, plafonnée à 915 € par an, pour les adhérents à un Centre de Gestion Agréé exerçants une activité dont les recettes sont inférieures aux limites du forfait (ce qui est votre cas).

- **La réduction du délai de reprise de 3 à 2 ans** en cas de contrôle du résultat ou de la TVA par le Service des Impôts des Entreprises (Abaissement de la prescription fiscale).

L'adhésion à un Centre de Gestion Agréé va donc permettre d'éviter une majoration de 25% de vos résultats en cas de réalisation de bénéfice et **d'obtenir le remboursement intégral de nos honoraires et du coût de la cotisation au CGA, par une réduction d'impôt sur les revenus.**

Il convient de souligner que cette réduction d'impôt est limitée à 915 € par an, qu'elle n'est pas restituable et qu'elle n'est applicable que si vos loyers de la location meublée (complétés, le cas échéant, du chiffre d'affaires de vos autres activités commerciales imposées en BIC) sont inférieurs à 32.100 euros.

**Nous vous indiquerons, bien entendu, dans quelle case il convient de porter cette somme qui sera déduite l'année suivante du montant de l'impôt à payer.**

Nous avons négocié avec le centre de gestion ACTIF-CGA un tarif préférentiel de 167,44 € TTC par an.

Nous vous invitons donc à choisir l'option « Adhésion à un Centre de Gestion Agréé ».

## **CODE GENERAL DES IMPOTS, CGI.**

Article 199 quater B En vigueur  
Edition du 31 mars 2002.

Modifié par Loi 2001-1275 2001-12-28 art. 84 Finances pour 2002 JORF 29 décembre 2001.

En vigueur depuis le 31 Mars 2002

**Livre premier : Assiette et liquidation de l'impôt.**

**Première Partie : Impôts d'Etat.**

**Titre premier : Impôts directs et taxes assimilées.**

**Chapitre premier : Impôt sur le revenu.**

**Section V : Calcul de l'impôt.**

**II : Impôt sur le revenu.**

**2° : Réduction d'impôt accordée aux adhérents de centres de gestion ou d'associations agréés.**

Les titulaires de revenus passibles de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux, bénéfices agricoles ou bénéfices non commerciaux dont le chiffre d'affaires ou les recettes sont inférieurs aux limites du forfait prévu aux articles 64 à 65 B ou des régimes définis aux articles 50-0 et 102 ter et qui ont opté pour un mode réel de détermination du résultat et adhéré à un centre de gestion ou à une association agréés bénéficient d'une réduction de la cotisation d'impôt sur le revenu égale aux dépenses exposées pour la tenue de la comptabilité et, éventuellement, pour l'adhésion à un centre de gestion ou à une association agréés. Cette réduction, plafonnée à 915 euros par an, s'applique sur le montant de l'impôt sur le revenu calculé dans les conditions fixées par l'article 197 et dans la limite de ce montant. Les dispositions du 5 du I de l'article 197 sont applicables.

Cette réduction d'impôt est maintenue également pour la première année d'application de plein droit du régime réel normal ou simplifié d'imposition des bénéfices agricoles.

Codification : Décret 2002-923 2002-06-06.

Textes associés : Instruction 2000-12-20 4G-2-00.

Codes cités : CGI 197, 64 à 65 B, 50-0, 102 ter.