

GUY ROULET



Expert Comptable diplômé par l'Etat
Inscrit au Tableau de l'Ordre de
Bordeaux
DU Gestion de patrimoine
Université de Clermont Ferrand
D.E.S.S. de Droit Fiscal
Université de Toulouse

KIT FISCAL

LOCATION EN MEUBLE NON PROFESSIONNEL

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de votre acquisition immobilière LMNP, activité BIC, vous voulez bien nous consulter en qualité d'expert comptable pour la prise en charge des formalités fiscales liées à cette activité.

Nous vous remercions de votre confiance.

Ce KIT FISCAL comprend :

- I. Un questionnaire (à compléter)
- II. Notre mission
- III. Mandat fiscal et renonciation à la franchise TVA (à signer)
- IV. Options fiscales (à signer)
- V. Attestation d'obligation de récupération de la TVA (client déjà LMNP) (à signer)
- VI. Lettre de mission à signer en double exemplaire pour retour au client par l'Expert Comptable (à signer)

SIREN 321 397 523

21 bis boulevard Pierre 1^{er} 633110 LE BOUSCAT 6

☎ 06 85 11 92 31- rouletguy@yahoo.fr ó www.guyroulet-conseil.fr

I. QUESTIONNAIRE
(À remplir obligatoirement)

1. INFORMATIONS VOUS CONCERNANT

RESIDENCE **Balcons des Pêcheurs**

NOM _____ PRENOM _____

☎ (Personnel) _____ ☎ (Professionnel) _____

E-mail _____

N° Siret

- Si Exploitant individuel (commerçant artisan)

- Si déjà LMNP

SIE (centre des impôts) _____

2. DOCUMENTS ET PIECES ANNEXES A NOUS TRANSMETTRE

Pour les acquéreurs (LMNP):

- a. La fiche Mandat fiscal et mandat SCI Le Quartier des Pêcheurs **(à compléter et signer)** (DOC III)
- b. La fiche Options Fiscales TVA et BIC **(à compléter et signer)** (DOC IV)
- c. Attestation d'obligation de récupération de TVA **(à compléter et signer)** (DOC V)
- d. Lettre de mission dument datée et signée **(à compléter et signer)** (DOC VI)
- e. Le bail commercial **(à nous transmettre après signature du gestionnaire)**
- f. L'extrait d'acte d'achat ou l'attestation notariale d'acquisition **(transmise par notaire)**

Pour les acquéreurs LMP : Contacter notre cabinet

Tél secrétariat : 05 56 44 05 84

Tél Guy ROULET : 06 85 11 92 31

Fax : 05 56 44 02 58

E-mail : rouletguy@yahoo.fr

II. NOTRE MISSION

LOUEUR EN MEUBLE NON PROFESSIONNEL - INDIVIDUEL

FORMALITES FISCALES 1^{ER} EXERCICE	<u>Décomposition de la mission :</u> <ul style="list-style-type: none">• Constitution du dossier permanent client• Déclaration de début d'activité au SIE compétent• Option pour le régime du mini réel en matière de TVA et réel simplifié en matière de BIC.• Représentation fiscale pour les étrangers (Art.CGI 289 A).• Demandes de remboursement de TVA grevant l'acquisition et le mobilier.
SUIVI ANNUEL COMPTABLE ET FISCAL	<u>Décomposition de la mission :</u> <ul style="list-style-type: none">• Tenue de la comptabilité sur informatique.• Edition du grand livre et de la balance comptable.• Etablissement des déclarations de TVA.• Etablissement des comptes annuels et Attestation• Etablissement de la déclaration fiscale annuelle BIC (imprimés 2031 et suivants).

Si vous souhaitez investir par la voie d'une société, nous contacter pour conseils.

III. MANDAT FISCAL

1 – Mandat au cabinet comptable

Je soussigné(e) _____

Demeurant à _____

Propriétaire de l'appartement lot _____ de la **RESIDENCE Les Balcons des Pêcheurs**

déclare, par la présente, constituer pour mandataire le Cabinet d'expertise Comptable Guy ROULET, cabinet inscrit auprès du tableau de l'Ordre de la Région d'Aquitaine sous le numéro 03 – 0361 - 01, demeurant 21 bis Boulevard Pierre 1^{er} à LE BOUSCAT (33110) Siret n° 321 397 523, auquel je donne pouvoir :

- 1) d'effectuer les formalités nécessaires au remboursement de la TVA dont le montant sera viré sur le compte de l'étude de M^o LATOUR notaire Périgueux dont vous trouverez ci-joint le RIB.
- 2) d'établir et de signer en mon nom et de déposer les déclarations fiscales relatives à l'activité de loueur en meublé non professionnel.
- 3) de recevoir et de répondre à toutes les demandes de l'administration fiscale s'y rapportant et d'effectuer les démarches contentieuses ou gracieuses y afférentes

2 - Mandat de représentation fiscale au cabinet comptable (non résidents exclusivement)

Je soussigné(e) _____

Demeurant à _____

Propriétaire de l'appartement lot _____ de la **RESIDENCE Les Balcons des Pêcheurs**

donne mandat au Cabinet d'expertise Comptable Guy ROULET, cabinet inscrit auprès du tableau de l'ordre de la Région d'Aquitaine sous le numéro 03 – 0361 - 01, demeurant 21 bis Boulevard Pierre 1^{er} à LE BOUSCAT (33110) Siret n° 321 397 523, pour me représenter fiscalement en France en application des articles 164 D et 289 AJ du CGI dans le cadre exclusif de la présente location meublée.

Réservé à Cabinet ROULET

« Bon pour acceptation du mandat »

Date :

Réservé au client

« Bon pour mandat »

Date :

Réservé au notaire

« Bon pour acceptation des virements et transfert de TVA s/acquisition »

Date :

III. MANDAT FISCAL (suite)

3 - Désignation d'un représentant en matière de taxe sur la valeur ajoutée (individuel)

(Art. 289 A du Code Général des Impôts)

Je soussigné, _____

Demeurant à _____

acquéreur d'un bien immobilier sur la résidence _____

situé _____ désigne, conformément à l'article

289 A du Code Général des Impôts, le Cabinet d'Expertise Comptable :

Cabinet d'Expertise Comptable Guy ROULET
Cabinet inscrit auprès du tableau de l'Ordre de la Région Aquitaine sous le n° 03 – 0361 – 01
Demeurant 21 bis Boulevard Pierre 1^{er} à LE BOUSCAT (33110)
Siret n° 321 397 523

en qualité de représentant pour accomplir :

- Les formalités afférentes aux opérations soumises à la taxe sur la valeur ajoutée en France et acquitter, le cas échéant, la taxe exigible ;
- Les formalités relatives à l'immatriculation en France ;
- Les formalités afférentes à une ou plusieurs opérations visées à l'article 289 A III du CGI.

Cette désignation prendra effet à compter du _____.

Fait à _____, le _____

Signature

Je soussigné, Guy ROULET agissant au nom et pour le compte du :

Cabinet d'Expertise Comptable Guy ROULET
Cabinet inscrit auprès du tableau de l'Ordre de la Région Aquitaine sous le n° 03 – 0361 – 01
Demeurant 21 bis Boulevard Pierre 1^{er} à LE BOUSCAT (33110)

Accepte la désignation ci-dessus en qualité de représentant et m'engage à accomplir, pour la personne nommée ci-dessus, les formalités afférentes aux opérations soumises à la taxe sur la valeur ajoutée en France.

Fait à Le Bouscat, le _____

Cabinet Guy ROULET
21 bis boulevard Pierre 1^{er} ó 33110 LE BOUSCAT
☎ 06 85 11 92 31 ó E-mail : rouletguy@yahoo.fr

IV. Option fiscal TVA et BIC

4 - Renonciation à la franchise en base et mandat SCI

LE SOUSSIGNE

Monsieur / Madame _____

Demeurant à _____

Né le _____ à _____

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

I – RENONCIATION A LA FRANCHISE EN BASE

Le(s) soussigné(s) déclarent renoncer à la franchise en base prévue par l'article 293B du Code Général des Impôts en application de l'article 293F dudit code.

II – MANDAT

Les soussignés constituent pour mandataire

La Société dénommée **SCI LE QUARTIER DES PECCHEURS**, Société Civile Immobilière au capital de 2.000,00 EUR, dont le siège social est à Le Bouscat (33 110), 21 bis Boulevard Pierre 1^o, identifiée au SIREN sous le numéro 442 203 667 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux.

à laquelle ils donnent pouvoir :

D'effectuer toutes les formalités nécessaires au remboursement de la TVA dont le montant sera versé au compte de Maître LATOUR notaire à Périgueux, dont les références sont les suivantes :

Domiciliation

Caisse des dépôts et consignations

Banque	guichet	compte	clé RIB
40031	00001	0000137436L	29

Fait à

Le.....

Signature

IV - OPTIONS FISCALES TVA ET BIC

Identification

- Nom
- Prénoms
- Adresse personnelle

- Pays de résidence principale

Adresse résidence

- Nom de la résidence : **RESIDENCE Les Balcons des Pêcheurs**
- Adresse de la résidence : Boulevard de l'Atlantique 40200 Mimizan
- Numéro d'appartement(s) :
- Lot(s) :

Caractéristiques

I/ Option en matière de TVA

J'opte pour le régime mini réel

II/ Renonciation à la franchise de base

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

III/ Option au régime simplifié en matière de BIC

J'opte pour le régime simplifié en matière de BIC

Date : _____

Signature :

V. ATTESTATION D'OBLIGATION DE RECUPERATION DE TVA SIDEJA LMNP

Document à remplir si vous ne faites pas appel aux services de notre cabinet, ayant déjà un cabinet comptable

Je soussigné (e) :

Mr, Mme, Mlle

Adresse :

Réservataires du (des) lot(s) N° _____ Résidence : RESIDENCE Les Balcons des Pêcheurs

Déclare avoir connaissance des obligations tant fiscales que comptables liées à notre investissement réalisé dans le cadre LMNP ou LMP et souhaiter faire notre affaire personnelle du traitement des dites obligations.

Je m'engage en conséquence à régler le prix de l'immobilier TTC et à faire les demandes de remboursement lors de chaque règlement sur appel de fonds.

Date :/...../.....

Signature(s) :

VI. MISSION DE PRESENTATION DE COMPTES

Madame, Monsieur,

Nous vous remercions de la confiance que vous nous avez témoignée lors de notre dernier entretien en envisageant de nous confier en qualité d'expert-comptable une mission de présentation des comptes annuels de votre entreprise, activité LMNP.

La présente lettre est un contrat établi afin de se conformer aux dispositions du Code de déontologie de la profession applicables à compter du 1^{er} décembre 2007. Elle a pour objet de vous confirmer les termes et les objectifs de notre mission tels que nous les avons fixés lors de notre dernier entretien ainsi que la nature et les limites de celle-ci.

1. VOTRE ENTREPRISE

- activité principale : **LMNP**
- chiffre d'affaires : **< 32 000 € HT**
- organisation comptable : **préparation des documents de base par l'entreprise et envoi au cabinet d'Expertise Comptable**
- les volumes annuels : **100 lignes d'écritures estimées**

2. NOTRE MISSION

La mission que vous envisagez de nous confier sera effectuée selon les dispositions de la norme professionnelle du Conseil Supérieur de l'Ordre des Experts-comptables applicable à la mission de présentation de comptes, comprenant :

- codification et saisie des écritures, avec journal, Grand Livre et Balance
- déclarations de TVA
- déclaration fiscale n°2031 et déclarations fiscales connexes
- états financiers : bilan, compte de résultat, Attestation

Cette mission ne constitue ni un audit ni un examen limité des comptes de votre entreprise.

Les travaux que nous mettrons en œuvre ont pour objectif de nous permettre d'exprimer une opinion sur la cohérence et la vraisemblance des comptes pris dans leur ensemble et d'attester de leur régularité en la forme au regard du référentiel comptable applicable à votre secteur d'activité.

Ils ne comportent pas le contrôle de la matérialité des opérations de l'exercice.

Ils n'ont pas pour objectif de déceler les erreurs, les fraudes ou les actes illégaux pouvant ou ayant existé dans votre entreprise ; toutefois, nous vous en informerions si nous étions conduits à en avoir connaissance.

Nous attirons toutefois votre attention sur le fait que conformément à l'article 123-14 du Code de commerce, « *les comptes annuels doivent être réguliers, sincères et donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de l'entreprise* ». Vous restez ainsi responsables à l'égard des tiers de l'exhaustivité, de la fiabilité et de l'exactitude des informations comptables et financières concourant à la présentation des comptes.

Cela implique notamment le respect des règles applicables à la tenue d'une comptabilité en France ainsi que du référentiel comptable applicable à votre secteur d'activité.

Nous comptons sur votre entière coopération afin qu'il soit mis à notre disposition tous les documents et autres informations nécessaires qui nous permettront de mener à bien notre mission.

Nos honoraires, facturés le premier trimestre de l'année en cours, sont calculés sur la base des temps passés, plus frais et débours divers. Les taux horaires varient en fonction des responsabilités, de l'expérience et des compétences requises.

La continuation de la mission implique le paiement à bonne date de nos honoraires.

Ceux-ci sont fixés forfaitairement à :

- Formalités fiscales 1^{er} exercice (non récurrent) : 150 € HT
- Mission comptable annuelle exercice 2012 : 380 € HT

Réglables à réception de facture

En cas de contrôle fiscal approfondi, ce dernier fera l'objet d'une facturation supplémentaire.

Cette lettre reste en vigueur pour les exercices futurs, sauf en cas de résiliation, de modification ou d'annulation de notre mission.

Elle ne pourra être dénoncée qu'au plus tard le 15 décembre de chaque année civile pour l'exercice comptable suivant par lettre recommandée avec accusé de réception.

Notre mission prendra effet à compter de votre acceptation. Elle portera sur les comptes de l'exercice comptable commençant le 01/01/2012 et se terminant le 31/12/2012.

Nous vous serions obligés de bien vouloir nous retourner un exemplaire de la présente revêtu d'un paraphe sur chacune des pages et de votre signature sur la dernière page.

Nous vous remercions de votre confiance et vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'expression de nos salutations distinguées.

L'expert-comptable

Le client

Guy ROULET

Le Bouscat,
Le

Lettre de mission à signer en double exemplaire pour retour au client par l'expert comptable