

LOUEUR EN MEUBLE NON PROFESSIONNEL

« Personne physique »

Adresse de Correspondance

SODAREX-INVEST
Société d'Expertise Comptable
Rue La Motte Picquet
33300 BORDEAUX
Tel : 05.56.69.62.72
Fax : 05.56.50.87.07

Prise en Charge de votre Dossier
Melle Célia RAOU
Mail : c.raou@sodarex.com

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

JE SOUSSIGNE

M _____
(Nom et prénom)
Demeurant _____
(Adresse complète)

Ville _____ Code postal _____

Téléphone _____ Fax _____

Portable _____ Mail _____

Ayant acquis le(s) lot(s) n° _____

De la Résidence _Les Auréliades

Situé à TRIGNAC

Code postal : 44570

Mandate par la présente le Cabinet SODAREX-INVEST, afin d'effectuer les missions suivantes :

1 / DEMANDE DE REMBOURSEMENT DE LA TVA

Mission

- Constitution Dossier Permanent Client
- Déclaration de début d'activité (imprimé P0)
- Inscription au Centre des Impôts
- Rédaction de la lettre d'option TVA réel.
- 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

Honoraires arrêtés forfaitairement à **100 € HT** soit 119.60 € TTC soit (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 SODAREX-INVEST l'appréciation du bien fondé du droit à déduction exercé par le client.

2 / MISSION COMPTABLE

Mission

- Tenue de la comptabilité au réel
- Etablissement des Déclarations Trimestrielles de TVA.
- Déclaration fiscale BIC de fin d'année (N° 2031 et suivants),
- Bilan Comptable Annuel.
- Production des Informations Fiscales et Sociales pour Déclarations personnelles.

Ces travaux d'exécution représentent une mission convenue de mise en forme fiscale et une mission de Présentation de vos comptes annuels. 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.

Cette Mission annuelle, d'une durée initiale d'un an, se renouvellera par tacite reconduction pour une année supplémentaire faute d'avoir été dénoncée par l'une ou l'autre des parties un 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

Honoraires arrêtés forfaitairement, par exercice comptable, à **350 € HT** soit 418.60 € TTC (hors débours éventuels).

L'acquisition d'un lot supplémentaire, en plus de celui inclus dans l'Investissement initial, donnera lieu à la perception d'un montant complémentaire d'honoraires de **70 € HT** par Lot et par exercice comptable.

Ces honoraires seront facturés chaque année, au mois de février, la première fois l'année suivant l'acquisition du bien

Le prix de la mission fera l'objet d'une révision annuelle en application de l'indice Syntec. En conséquence, les honoraires varieront au mois de février fonction de l'évolution annuelle de l'indice Syntec 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 la SODAREX-INVEST en cas de besoin et fera l'objet d'une facturation séparée.

3 / OPTION ADHESION A UN CENTRE DE GESTION AGREE

(Voir la notice annexée à la fin de la lettre de mission)

- Adhésion à un Centre de Gestion Agréé, coût annuel H.T 164.00 €

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

	Sans Adhesion CGA	Avec Adhésion CGA
Honoraires Mission Comptable	350.00 €	350.00 €
Adhésion à un CGA		164.00 €
Demande de Remboursement de TVA	100.00 €	100.00 €
Coût Total HT	450.00 €	614.00 €
Crédit Impôt adhérent C.G.A (Somme déduite d l'impôt sur le Revenu à payer l'année suivante)		-614.00 €
Coût de la Gestion Fiscale et Comptable	450.00 €	0.00 €

L'adhésion au centre de Gestion Agréé vous permet donc, si vous y êtes éligible, de ramener le Coût de la gestion fiscale et comptable de votre Investissement **à 0 € chaque Année** et donc de bénéficier d'une économie de **450.00 € H.T la première année et 350.00 € H.T les années suivantes** sous réserve que vous ne soyez pas par ailleurs déjà membre d'un Centre de Gestion Agréé au titre d'une autre activité imposée en B.I.C.

Nous vous saurions gré de bien vouloir nous retourner un exemplaire de la présente lettre de mission, en nous précisant quelle(s) mission(s) vous choisissez en portant la mention manuscrite « **Bon pour accord** » ou « **Non Souscrite** » dans la colonne « **Choix** » sur la correspondante suivie de votre signature:

	Choix	Signature
Mission 1 : Demande de Remboursement Initial de TVA		
Mission 2 : Mission Comptable Annuelle		
Adhésion Centre de gestion Agréé		

Si vous ne souhaitez pas adhérer à un centre de gestion, ou si vous êtes déjà membre d'un centre de gestion agréé, cochez la case ci-dessous pour préciser dans quel cas vous vous situez.

- Non, je ne souhaite pas adhérer à un Centre de Gestion Agréé.
 Non, je suis déjà adhérent à un Centre de Gestion Agréé.

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

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 »)

SODAREX-INVEST
Frédéric SELLAM
Expert Comptable

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 SODAREX-INVEST, si elle était différente de celle figurant en en-tête des présentes.

M _____
(Nom et prénom)

Demeurant _____
(Adresse complète)

Ville _____ Code postal _____

Email :

La Personne physique
(Signature)

OPTIONS FISCALES ET 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° :

De la Résidence : Les Auréliades

Situé à : TRIGNIAC

Code postal : 44570

Déclare par la présente :

- 1- Mandater et donner pouvoirs à la société d'expertise comptable SODAREX-INVEST sise rue La Motte Picquet à BORDEAUX (33300) 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 le 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 en matière de TVA et renoncer à la franchise de base en application de l'Article 293 F du CGI.
- 3- Mandater et donner pouvoirs 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 et d'effectuer toute démarche gracieuse ou contentieuse s'y rapportant.

Fait à

Le

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

Pour SODAREX-INVEST
Bon Pour Acceptation de Mandat

**ADHESION A UN CENTRE DE GESTION AGREE
POURQUOI ?**

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 les premières années, donc nous pourrions considérer que ce nouveau texte est sans conséquences pour vous.

Mais, il convient de prendre en compte les deux 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 exerçant une activité dont les recettes sont inférieures aux limites du micro-BIC (ce qui est votre cas).

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 le crédit d'impôt de 915 €.**

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 GE.T.I un tarif préférentiel de 195 € TTC par an.

Donc, outre le fait d'éviter d'être imposé éventuellement sur 125 % de votre bénéfice et si vous n'exercez pas déjà par ailleurs une activité commerciale (activité BIC), l'adhésion à un Centre de Gestion Agréé vous permet d'obtenir le remboursement intégral de vos frais de suivi comptable et fiscal de votre investissement.

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 bénéficiaires industriels et commerciaux, bénéficiaires agricoles ou bénéficiaires 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 bénéficiaires 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.

PRESENTATION de SODAREX-INVEST

SODAREX-INVEST est une filiale à 100% du groupe d'expertise comptable SODAREX uniquement dédiée aux investisseurs en :

- Fonciers en ZRR.
- Loueurs en Meublés Non Professionnels (L.M.N.P)
- Loueurs en Meublés Professionnels (L.M.P) par des Personnes Physiques ou Morales.

Pour lesquels nous intervenons tant au niveau de la TVA (Déclarations trimestrielles, Demande de Remboursement de TVA, etc.) que pour l'ensemble de la tenue comptable et des déclarations fiscales annuelles liées à ces investissements.

Travaillant depuis plus de 10 ans pour plus de **3 800** investisseurs dans ces différents domaines, la **SODAREX**, forte de ses 65 employés et de son expérience en la matière, à créer une filiale spécialisée afin d'aller plus avant dans les services susceptibles d'être offerts tant aux Promoteurs, Gestionnaires de Patrimoine qu'Investisseurs notamment :

- Sur la traçabilité de l'Etat d'avancement du Dossier du Client qui nous a été confié dans le respect des critères Qualité de notre certification ISO 9001 – 2000 par accès Internet sur des bases de données dédiées ou par tout autre moyen.
- Sur la sécurité comptable et fiscale de l'investissement réalisé
- Sur l'accompagnement constant de l'Investisseur dans ses différentes démarches administratives ou obligations légales liées à son investissement.

SODAREX-INVEST travaille déjà avec des grands Promoteurs et Sociétés de Commercialisation de Projets immobiliers au niveau national et souhaite continuer à apporter son expérience et son assistance à tout investisseur désireux d'être sécurisé quant au suivi comptable et fiscal de son investissement.