

Omēni
.....



Votre service LMNP



Omēni Expertise comptable **Contact**

266, avenue Mercure 05 57 42 81 81
33390 SAINT MARTIN LACAUSSEDE lmnp.creation@omeni.fr



Bienvenue,

Ce livret a été conçu spécialement pour vous, afin de vous aider à comprendre le statut LMNP et la gestion locative de votre bien.

Son but est de vous fournir toutes les informations nécessaires.

N'hésitez pas à le consulter et à l'utiliser.

Le Service LMNP (Loueur meublé non professionnel)

Nous mettons à votre disposition un service exclusivement dédié aux **LMNP** afin de vous accompagner, de vous conseiller et de répondre à vos questions. Plus de **1800 propriétaires** nous ont d'ores et déjà accordé leur confiance.

Vos attentes :

- Profiter de votre bien,
- Bénéficier d'avantages fiscaux,
- Sécuriser vos démarches et vos déclarations fiscales.



Que vous apporte le statut LMNP ?

- **Un revenu locatif** avec une fiscalité avantageuse,
- **Un remboursement de TVA** sur vos achats selon votre situation,

Quelle est notre mission ?

- Vous conseiller dans votre choix,
- Vous accompagner dans les formalités,
- Vous faire profiter de notre expérience et de notre expertise,
- Vous apporter des réponses.





QUELS SONT VOS ENGAGEMENTS ?

1.1 / Votre engagement de location

Par principe, votre bien doit être proposé à la location. Cela peut être toute l'année ou de manière saisonnière. Vous devez justifier de cette mise en location en conservant une copie de vos annonces et vos factures.

- **Vous louez votre bien « de particulier à particulier » ou par le biais de sites locatifs ou d'agences contre commissions :** ces semaines locatives doivent donner lieu à facturation.
- **Vous faites appel à un prestataire :** veillez à ce que celui-ci détaille les différents locataires ainsi que la durée de location, les montants HT, TVA. Ces sociétés vous facturent en général leurs prestations, pensez à nous faire parvenir ces factures pour que ces charges soient constatées dans votre comptabilité.
- **Vous louez un logement selon un bail locatif annuel :** vous devez établir des quittances de loyer.

1.2 / Comment facturer vos locataires ?

Selon la législation, ces factures doivent être numérotées et établies dans l'ordre chronologique, une facture annulée doit donner lieu à un avoir.

Elles peuvent être établies sur un facturier « papier » ou par le logiciel de facturation TIIME qui peut vous être proposé par nos collaborateurs en complément.

À noter :

Si vous êtes en régime de récupération de TVA, les factures doivent faire mention du taux et du montant de la TVA.

Pour bénéficier de la TVA à 10% sur vos recettes, vous devez être situé au sein d'une résidence classée ou proposer des prestations para-hôtelières.



Le saviez-vous ?

Qu'est-ce que la location de courte durée ?

C'est le fait de louer un local meublé pour l'habitation, dès lors que cette location est faite de manière répétée, pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

Vous donnez en location une ou plusieurs pièces de votre habitation principale ?

Vous êtes exonéré d'impôt sous réserve que la ou les pièces louée(s) constituent la résidence principale du locataire ou sa résidence temporaire.

Pour bénéficier de cette dernière condition, le locataire doit pouvoir justifier d'un contrat de travail saisonnier ou d'un CDD d'usage.

Le prix de la location doit être fixé dans des limites raisonnables. Les plafonds sont révisés chaque année.

Vous devez prévenir la mairie de la commune où se situe le bien en location, que celui-ci est loué pour des locations de courtes durées.





2 / Conserver votre statut au minimum 25 ans

Ce délai est de minimum 25 ans pour les immeubles uniquement si l'achat du bien a été assujetti à TVA.

Cet engagement n'empêche pas la revente de votre bien avant le délai des 25 ans.

Tant que vous conservez le statut LMNP, vous devez chaque année faire une liasse fiscale.

Attention : *si la revente intervient dans les 5 ans suivant l'achat, elle sera soumise à TVA. Au-delà de ce délai de 5 ans, la revente entrainera une régularisation de la TVA antérieurement déduite.*

Nos collaborateurs sont là pour vous apporter leur expertise et vous conseiller selon votre situation.





3 / Avoir un compte bancaire dédié à votre activité locative

L'administration fiscale impose cet engagement pour la traçabilité des opérations. De plus, cela facilite le traitement de votre dossier.

Pour la bonne gestion de votre activité locative il est indispensable d'ouvrir un compte bancaire spécifique, cela donne de la visibilité sur la gestion locative.



Attention : Certaines banques en ligne éditent des Relevés d'identité bancaires non compatibles avec les services fiscaux, n'hésitez pas à vous renseigner auprès de nos services.

Quel est le coût spécifique du régime LMNP ?



1 / Frais de comptabilité

1ère année

	Montant HT*
Frais de création	150 €
Honoraires comptables	425 €
Déduction pour le mise en place du logiciel Tiime	-50 €
Total HT	525 € HT

Années suivantes

	Montant HT*
Frais de création	-
Honoraires comptables	425 €
Déduction pour le mise en place du logiciel Tiime	-50 €
Total HT	375 € HT

*Prix indiqués pour 1 bien

2 / Cotisation Foncière des Entreprises

La cotisation foncière des entreprises n'est pas due pour les loueurs meublés la première année de leur activité LMNP. Les années suivantes, cette CFE est d'environ 250 €. En revanche, les entreprises déclarant un chiffre d'affaires inférieur à 5000 € sont exonérés.





Quelle est notre mission ?

- Réaliser pour votre compte les démarches et les formalités administratives,
- Créer votre compte fiscal professionnel,
- Assurer la saisie de votre comptabilité,
- Si vous êtes soumis à TVA : faire vos déclarations de TVA, établir la demande de remboursement de crédit de TVA,
- Réaliser votre bilan et votre liasse fiscale chaque année,
- Répondre à vos interrogations et vous assister tout au long de votre activité LMNP,
- Assurer une veille réglementaire pour mieux vous conseiller,
- Faciliter la transmission des documents et permettre une synchronisation bancaire de votre compte LMNP grâce à l'application TIIME.



Quelles sont nos valeurs ?

- Etre à l'écoute et attentif de vos demandes,
- Etre réactif et proactif pour mieux vous conseiller,
- Construire une relation dans la durée,
- Développer des relations humaines et chaleureuses.

Quels sont nos engagements ?

- **Etre efficace tout en étant à l'écoute**

de notre environnement : une première action mesurable a été prise pour réduire l'utilisation et la consommation de papier, l'envoi des documents est désormais privilégié par voie dématérialisée,

- **Etre à votre écoute :** nous sommes dans une démarche d'amélioration continue; n'hésitez pas à nous faire part de vos remarques perçues comme des éléments de progression,
- **Vous accompagner si vous avez d'autres projets :** investissements, gestion de patrimoine ou création d'entreprise. Notre cabinet peut vous conseiller à chaque étape jusqu'à sa concrétisation.



Votre équipe pour vous accompagner

Ludovic LEGENDRE
Expert-comptable

Déborah LAMIT
Responsable service

Responsables clients

Déborah LAMIT
Joana BAGUR

Établir vos bilans et liasses fiscales, assurer le suivi de la qualité de votre dossier et de votre satisfaction.

Référentes comptables

Interlocutrices principales

Anne-Marie MARCHAND
Angélique DELORT
Magali CAPRON
Catherine CARRERE
Jessica VILMARS
Ophélie CREPINEAU
Emilie TOUSSAINT

Saisie comptable,
déclaration de TVA,
collecte des documents,
suivi des nouveaux biens.

Référentes administratives

Léa MINGUENEAU
Manon ROBACHE

Création et gestion des modifications d'entreprise et du compte fiscal LMNP, facturation et recouvrement.

Pour nous contacter

Omèni

266, avenue Mercure
33390 ST MARTIN LACAUSSE
05 57 42 81 81
lmnp.creation@omeni.fr