



OMGA

Organisme Mixte
de Gestion Agréé
**BOURGOGNE
FRANCHE-COMTÉ**

NUMÉRO 3 - MAI 2023



ÉDITO

Que dire de l'OMGA-BFC ?

Ces trois dernières années l'OMGA-BFC s'est développé au niveau de la Région Bourgogne Franche-Comté afin de mieux vous servir. Notre équipe s'est enrichie de collaborateurs performants à votre service et nos locaux sont les vôtres pour vous accueillir dans des bureaux respectueux de l'environnement.

Au-delà de notre obligation légale vis à vis de l'administration fiscale, notre métier est de vous apporter la sécurité fiscale.

Nos contrôles contribuent à votre sérénité et à votre qualité de travail.

Votre confiance à l'OMGA-BFC, c'est un accompagnement de chaque jour, un interlocuteur dédié joignable directement et des formations régulières dans une multitude de domaines. Le monde change vite.

Je souhaite que nos analyses pertinentes, nos formations, vous aident dans vos prises de décision.

Personnellement, comme président adhérent et hôtelier restaurateur aux Rousses depuis plus de vingt ans, je vous assure de mon attachement à votre réussite.

L'équipe de l'OMGA-BFC et moi-même travaillons aux solutions à apporter à vos besoins, ceux d'aujourd'hui et ceux de demain, dans le respect de la qualité de vie de chacun.

Un adhérent qui va bien, c'est un quotidien serein.

J'ai à cœur que vous trouviez à l'OMGA-BFC une réponse à vos attentes et une collaboration fructueuse.

Vincent Clergeot, président

Plus qu'un avantage fiscal votre partenaire régional

PRÉVENTION FISCALE & ÉCONOMIQUE, FORMATION

Loueurs en meublés non professionnels ou professionnels, l'OMGA-BFC vous accompagne

Quel que soit votre patrimoine immobilier meublé et son régime fiscal, l'OMGA-BFC vous apporte l'aide nécessaire à vos obligations déclaratives pour une sérénité fiscale.



La location meublée : une opportunité !

L'activité de location meublée s'est largement développée ces dernières années. Cette hausse s'explique par une demande croissante du marché (étudiants, touristes, salariés en déplacement, seniors), par la simplicité des sites de réservation tels que Airbnb et par la fiscalité attractive au profit des loueurs. Mais profiter des avantages liés à cette activité implique de faire les bons choix.

La fiscalité très particulière de la location meublée : une niche fiscale !

Si la location nue relève des revenus fonciers, la location meublée relève, quant à elle, du régime des bénéficiaires industriels et commerciaux. En comparant les niveaux d'imposition, la location meublée est toujours gagnante, grâce notamment à la déduction de l'amortissement du bien immobilier et à la déduction des charges réelles.

La location meublée présente une fiscalité plus avantageuse que la location nue, mais plus contraignante car son intérêt se situe presque toujours au régime réel.

Le loueur en meublé, qui fait le choix du régime réel, a des obligations comptables et fiscales :

- tenir une comptabilité BIC (comme les artisans et commerçants) reprenant notamment le chiffre d'affaires et les charges de l'année
- établir un bilan, un compte de résultat, des tableaux d'amortissements
- assurer le suivi des amortissements reportés
- assurer le suivi des déficits reportables
- présenter un fichier des écritures comptables (FEC), en cas de demande de l'administration fiscale (si la comptabilité est informatisée)
- réaliser une déclaration 2031 avec ses annexes et télétransmettre l'ensemble de ces documents à l'Administration Fiscale
- reporter le résultat sur la déclaration personnelle de revenus 2042 C pro.

Certaines règles ont changé depuis 2021

➔ Loueur en meublé non professionnel (LMNP) ou professionnel (LMP)

Le loueur en meublé est professionnel si les deux conditions suivantes sont réunies :

- les recettes annuelles des locations meublées du foyer fiscal excèdent 23 000 €
- ces recettes sont supérieures aux autres revenus d'activité du foyer fiscal

Cette distinction a des incidences sur l'imputation ou le report des déficits, sur le calcul des plus-values de cession et sur l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

➔ Affiliation aux régimes de sécurité sociale des travailleurs indépendants

Sont affiliés à ce régime :

- les LMP
- les LMNP de courte durée*, dont les recettes tirées de l'activité de location de meublés par l'ensemble des membres du foyer fiscal dépassent 23 000 € par an (sauf option contraire pour le régime général des salariés).

*Location de courte durée : locaux loués à une clientèle y effectuant un séjour à la journée, à la semaine ou au mois et n'y élisant pas domicile (locations saisonnières).

INVITATION – Entrée sur inscription

Lundi 26 juin 2023 de 18 h 30 à 19 h 30

Atelier thématique : *Le bail locatif immobilier*

Dans toute activité de location, la meilleure façon de se prémunir contre les contentieux est en premier lieu de rédiger son bail avec précision. En partenariat avec un avocat, l'OMGA-BFC vous convie à cet atelier pour répondre à toutes vos questions : Quels sont les différents baux locatifs ? Quels sont les points à mentionner impérativement ? Comment formaliser la vétusté dans un état des lieux ? Comment réagir en cas d'impayés ?

>>> Cocktail à l'issue de l'atelier

Inscription par courriel à : info@omga-bfc.fr

Lieu : OMGA-BFC - 14 A, rue Lafayette - 25000 Besançon

Parking gratuit

VOTRE PARCOURS DE FORMATION SPÉCIFIQUE « LOUEURS EN MEUBLÉS »



800 loueurs en meublés nous font déjà confiance... Gagnez en autonomie, apprenez et appliquez les principes de base de la location meublée.

Afin de répondre au double objectif d'optimisation fiscale et de respect des principes comptables, le parcours de formation animé par Bruno Veretout vous apportera les compétences suivantes :

- évaluer les différentes options d'exploitation des logements locatifs
- connaître les principes de base de la location meublée
- faciliter vos obligations comptables et fiscales
- être en mesure de remplir les obligations déclaratives

1 | Rendez-vous 1^{er} contact

Prenez rendez-vous avec Bruno Veretout au 03 81 61 57 76 ou par mail à bveretout@omga-bfc.fr

2 | Adhésion OMGA-BFC

Rendez-vous sur notre site www.omga-bfc.fr et téléchargez le formulaire d'adhésion.

Envoyez-le par mail à info@omga-bfc.fr ou par courrier postal à OMGA-BFC 14A, rue Lafayette 25000 Besançon.

3 | Formation 1

Comptabilité & fiscalité location meublée - 1/2 journée

Les secrets de la location meublée :

- les régimes fiscaux micro ou réel
- les charges et les immobilisations
- les amortissements



➔ Parcours de formation spécifique « Loueurs en meublés »

« Je vous propose de vous familiariser avec la réglementation propre à la location meublée afin de déclarer, en toute autonomie, les revenus générés. » précise Bruno Veretout, collaborateur OMGA-BFC.

- l'assujettissement à la TVA
- la qualité des revenus : non professionnels et professionnels
- l'impact des déficits LMNP / LMP
- les plus-values en cas de cession
- les règles d'affiliation aux régimes de sécurité sociale

4 | Formation 2

Aide à la déclaration fiscale - 1/2 journée

Renseigner les différents formulaires de la liasse fiscale à partir des pièces justificatives de votre activité :

- porter vos données dans les cellules
- apporter tous les détails nécessaires concernant votre activité en utilisant les annexes libres
- calculer et appliquer la réduction d'impôt pour frais de tenue de comptabilité
- déterminer votre résultat fiscal (bénéfice ou perte)
- questions / réponses

Exemples : Les frais annexes à l'achat d'un bien immobilier doivent-ils être comptabilisés en charges ou en immobilisations ? Est-ce que je peux déduire des frais de véhicule lorsque je me rends sur le lieu de ma location pour accueillir un nouvel occupant ? Comment se fait le report de mon résultat sur ma déclaration globale de revenus 2042 ?

LES 7 BONNES RAISONS D'ADHÉRER À L'OMGA-BFC :

Créé en 1977, l'OMGA-BFC association loi 1901 bénéficie d'un agrément de l'administration fiscale et compte 3300 adhérents artisans, commerçants, loueurs en meublés, agriculteurs et professions libérales.

Que vous soyez entreprise individuelle, auto-entrepreneur ou en société, rejoignez-nous !

L'OMGA-BFC apporte, à ses entreprises adhérentes, une sérénité fiscale et une assistance en matière de gestion.

- 1 - Être suivi par un interlocuteur dédié
- 2 - Avoir accès à toute notre offre de formation
- 3 - Être informé de l'actualité fiscale
- 4 - Renforcer votre sécurité fiscale
- 5 - Accéder à des services complémentaires personnalisés
- 6 - Profiter d'une réduction d'impôts plafonnée à 915 € (sous conditions)
- 7 - Bénéficier d'une cotisation annuelle à un prix attractif.

N'hésitez pas à contacter Marie Berger, responsable BNC, ou Brigitte Thiebaud, responsable BIC.

INFOS DE L'OMGA-BFC

➔ Des locaux professionnels à louer

L'OMGA-BFC propose un service de location de salles et de bureaux professionnels pour des besoins ponctuels ou réguliers.

Toutes nos salles sont équipées d'un vidéoprojecteur, d'un *paper board* et de wifi haut débit. À la pause, profitez de l'espace détente avec boissons chaudes, fontaine à eau, viennoiseries... à disposition.

Pour tout renseignement, contactez-nous :

- par courriel à : locations@omga-bfc.fr
- par téléphone au 03 81 61 57 57



➔ Vous êtes agent immobilier en profession libérale ?

L'OMGA-BFC vous accompagne également dans vos obligations comptables et fiscales.

Venez rencontrer Marie Berger au 14 A rue Lafayette à Besançon et découvrez tous les avantages de l'adhésion.

Tél : 03 81 61 57 57 ou mberger@omga-bfc.fr

➔ Les offres de formation

Aussi spécifique que varié, le programme de nos formations évolue chaque année pour vous permettre d'apprendre professionnellement et personnellement. De nombreux chefs d'entreprise y participent régulièrement et apprécient la qualité, l'efficacité des formations ainsi que l'opportunité de rencontrer d'autres professionnels. Profitez de locaux adaptés et lumineux, d'une pause café et d'un temps « rien que pour vous »...

Quelques exemples pour le premier trimestre :

- L'essentiel à connaître pour être autonome sur votre PC
- Dépassez vos limites grâce à l'autohypnose
- Passer à l'action pour réaliser ses projets
- Savoir utiliser les réseaux sociaux pour développer son activité
- Les nouveautés du statut de l'entreprise individuelle
- Création d'un site internet avec Google Sites

Consultez l'ensemble de notre offre de formations sur notre site internet : www.omga-bfc.fr

BON À SAVOIR

Nouveautés 2023 et points de vigilance

Depuis le 1^{er} janvier 2023, les loueurs en meublés doivent obligatoirement déclarer en ligne leur début d'activité, ainsi que toute modification de leur activité, via un guichet unique numérique sur le site de l'Institut national de la propriété industrielle (INPI).

La déclaration obligatoire d'occupation du logement meublé

Depuis le 1^{er} janvier 2023 et avant le 30 juin 2023, tous les loueurs en meublés doivent déclarer en ligne sur le site des Impôts, dans l'espace « Biens immobiliers », l'ensemble des logements dont ils sont propriétaires, l'identité des locataires et la période d'occupation. *Support de la présentation « OMGA-BFC » sur demande.*

Logement et classification énergétique

Les logements les plus économes, classés G avec une consommation d'énergie finale de plus de 450 (kWh) par m² et par an, sont interdits à la location depuis le 1^{er} janvier. Cela ne concerne pas les contrats de location en cours. Par ailleurs, depuis août 2022, les loyers des logements classés F ou G sont gelés et ce, quelle que soit la localisation du bien. Et aucun complément de loyer ne peut être demandé. Pour tous les autres logements, l'indexation des loyers est plafonnée à 3,5 % jusqu'au 30 juin. À ce jour, les locations meublées saisonnières ne sont pas concernées par ces dispositions.

Location meublée et régime micro-BIC

Les loyers perçus par les loueurs en meublés sont imposés dans la catégorie des bénéficiaires Industriels et commerciaux (BIC). Jusqu'à un certain seuil de recettes annuelles, le contribuable est soumis par défaut au régime micro-BIC. Il bénéficie d'un abattement forfaitaire de 50 % et même de 71 % s'il fait classer son logement en meublé de tourisme. Les seuils du micro-BIC, actualisés tous les trois ans, sont passés depuis le 1^{er} janvier 2023 à 77 700 € (au lieu de 76 200 €) pour la location meublée et à 188 700 € (au lieu de 176 200 €) pour les meublés de tourisme classés.

La fin du dispositif Censi-Bouvard

Le dispositif Censi-Bouvard était une aide de l'État pour soutenir l'investissement en résidences services neuves ou rénovées. Acheter un logement neuf meublé dans une résidence avec services, permettait de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu pendant 9 ans. Le dispositif Censi-Bouvard n'a pas été prorogé par la loi de finances pour 2023. Le dispositif a pris fin le 31 décembre 2022.



OMGA-BFC
14 A, rue Lafayette
BP 21663
25042 Besançon cedex
Tél. 03 81 61 57 57
info@omga-bfc.fr
www.omga-bfc.fr



Abonnez-vous à notre revue de presse numérique mensuelle en vous inscrivant par mail à l'adresse suivante : info@omga-bfc.fr