

BULLETIN D'INFORMATION

L'équipe de l'UNPI LA ROCHELLE - ROCHEFORT vous reçoit :

Du lundi au vendredi de
9h à 12h et de 13h30 à 17h30
15 rue des Dames 17000 LA ROCHELLE
05 46 41 54 55



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

N°3

OCTOBRE - NOVEMBRE
DECEMBRE 2018



Jean-Louis RACAUD
Président de l'UNPI LA ROCHELLE

FLASH

Attention : Pour les loueurs en meublés saisonniers pensez à faire classer votre logement avant le 1er janvier 2019 sinon une augmentation significative de la taxe de séjour vous sera appliquée !!!!!!!

Nouveau site internet bientôt en ligne avec achat d'imprimés dématérialisés !

EDITORIAL

Chers adhérents,

Je suis heureux de vous retrouver de nouveau après ce bel été, motivé à défendre toujours plus la propriété immobilière privée.

A cette occasion, je vais assister au 104ème congrès de l'UNPI qui se tient cette année à Dijon, le 28 et 29 septembre, ville de notre Président national, Jean PERRIN, qui termine son dernier mandat.

Les débats se tiendront sur le thème suivant : propriétaires privés acteurs centraux de la transition énergétique et de la rénovation thermique.

Comme chaque année, la rentrée rime avec actualités juridiques et nouvelles taxes.

En effet, une nouvelle taxe vient de voir le jour : la taxe gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations (GEMAPI).

La compétence de la gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations ainsi que son financement incombent désormais aux intercommunalités mais il n'est pas sans conséquence financière pour le contribuable

Cette taxe est répartie par les services fiscaux sur les quatre taxes locales que sont la taxe d'habitation, la taxe foncière pour le bâti et le non-bâti, et la cotisation foncière des entreprises. À noter que la loi stipule qu'elle ne doit pas excéder 40 € par habitant. Concrètement, sur le territoire, elle devrait s'élever à 3 ou 4 euros par habitant pour un foyer fiscal moyen.

L'objectif est que cette taxe soit effective dès cette année. Résultat, elle apparaîtra dans les prochains mois sur la feuille de vos impôts. Ensuite, elle sera calculée tous les ans avant le 1er octobre en fonction du produit attendu.

Par ailleurs, de nouvelles dispositions vont voir le jour en janvier 2019 concernant la taxe de séjour reversée par les propriétaires bailleurs réalisant de la location saisonnière. En effet, la loi de finances rectificative pour 2017 apporte des modifications sur les grilles tarifaires et sur le mode d'application de la taxe de séjour.

Ces nouvelles dispositions visent à inciter les propriétaires bailleurs à faire classer leur logement en meublé de tourisme.

A cet effet, je vous rappelle que l'UNPI La Rochelle est accréditée depuis 1998 pour réaliser ces classements. N'hésitez pas à prendre rendez-vous au 05.46.41.54.55 pour obtenir tous les renseignements. La visite est réalisée avec un membre de l'UNPI, le classement a une durée de validité de 5 ans, il vous permettra de prétendre à une taxe de séjour bien moindre, ainsi que d'obtenir des avantages fiscaux et commerciaux (retrouvez plus d'informations dans notre rubrique actualité juridique...)

Jean-Louis RACAUD
Président de l'UNPI LA ROCHELLE

contact@unpilarochelle.org
www.unpilarochelle.org

BULLETIN D'INFORMATION

OCTOBRE - NOVEMBRE
DECEMBRE 2018



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

N°3

Actualités juridiques

NOUVELLES TAXATION POUR LES MEUBLES DE TOURISME A COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2019

Qu'est-ce que les meublés de tourisme?

Ce sont des villas, appartements ou studios meublés, mis en location de manière répétée pour de **courtes durées à une clientèle de passage, séjournant à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile.**

La durée de location pour une même personne ne peut pas dépasser 90 jours ou 12 semaines consécutives (Art 1-1 Loi Hoguet n°70-9 du 2 janvier 1970).

L'activité de loueur en meublé doit être obligatoirement déclarée à la mairie pour le paiement de la taxe de séjour ainsi qu'au greffe du tribunal de commerce, au plus tard dans les quinze jours qui suivent son commencement.

Lorsque vous débutez votre activité de Loueur en Meublé, vous devez déclarer votre activité auprès du Greffe du Tribunal de Commerce. Pour cela, il est nécessaire d'envoyer le formulaire **Cerfa P0 i** afin d'obtenir un **numéro SIRET**, correspondant à **l'immatriculation de votre activité de loueur en meublé**. Quel que soit le régime d'imposition choisi pour déclarer vos revenus de location meublée (Micro BIC ou Réel simplifié), **la déclaration de début d'activité est une étape obligatoire.**

Qui est concerné par l'envoi du formulaire P0 i ?

Tous les Loueurs en meublé non professionnel, quel que soit le régime d'imposition choisi (LMNP)

Quand doit-être envoyé le formulaire P0 i ?

La déclaration de début d'activité doit être faite dans les 15 jours qui suivent le début de votre activité de loueur en meublé.

Comment remplir le formulaire P0 i ?

Afin de vous aider à remplir le formulaire P0 i de déclaration de début d'activité de location meublée, nous vous proposons de prendre contact avec nous.

Où envoyer le formulaire P0 i ?

Ce formulaire doit ensuite être envoyé dans son intégralité au Greffe du Tribunal de Commerce auquel le bien loué est rattaché.

La déclaration en Mairie pour les locations saisonnières se fait sur le document CERFA n° 14004 03.

FLASH

NOUVEAUTÉ:

N'hésitez pas à nous contacter afin de faciliter vos démarches.

contact@unpilarochelle.org
www.unpilarochelle.org

BULLETIN D'INFORMATION

OCTOBRE - NOVEMBRE
DECEMBRE 2018



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

N°3

Actualités juridiques

Le meublé de tourisme peut bénéficier d'un classement 1 à 5 étoiles :

pour recevoir cette distinction, la location meublée touristique doit intégrer des critères précis de confort, d'équipement et de services. Après attribution, la durée de validité du classement est de cinq ans. Celui-ci vous permet de bénéficier d'un certain nombre d'avantages comme :

- Un abattement fiscal de 71% au lieu de 50% si vous n'êtes pas classé.
- La possibilité d'accepter les chèques vacances comme mode de paiement
- D'avoir une meilleure visibilité sur les sites internet et de trouver plus facilement des locataires
- De ne pas voir le montant de sa taxe de séjour s'envoler

La loi de finances rectificative pour 2017 (articles 44 et 45) du 28 décembre 2017 apporte des modifications sur les grilles tarifaires et sur le mode d'application de la taxe de séjour.

Afin d'être applicable dès le 1er janvier 2019 sur l'ensemble des 28 communes, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle doit délibérer avant le 1er octobre 2018 afin d'instituer cette réforme sur la taxe de séjour et harmoniser les tarifs. Les deux tranches tarifaires relatives aux hébergements sans classement ou en attente de classement (hôtels de tourisme, meublés de tourisme, résidences de tourisme et villages de vacances) disparaissent du barème légal. La loi de finances rectificative introduit l'application d'un pourcentage sur le prix HT de la nuit par personne pour ces hébergements sans classement. La fixation du taux de 5% (sur le loyer et par personne occupant le logement) aura pour effet d'encourager le classement des hébergements non classés, de façon à conserver le label de « station classée de tourisme » qui exige notamment au moins 70% d'unités classées toutes catégories confondues sur le territoire de la commune.

CE QUE L'UNPI
EN PENSE

**Nouvelle réglementation faite pour inciter les bailleurs à faire classer leurs logements.
Classement réalisé par l'UNPI pour 150€ valable 5 ans et rentabilisé dès les premiers jours de location.**

EXEMPLE: 4 adultes ayant séjourné 7 nuits dans un meublé non classé pour un prix de 756 € HT devra payer:

Prix de la location par nuit :	756 € / 7 nuits = 108 € par nuit
Prix de la nuitée :	108 € / 4 occupants = 27 € par nuitée
Tarif de la taxe par nuitée :	27 € x 5 % = 1,35 € de taxe de séjour
Part de la taxe additionnelle	1,35 € x 10 % = 0,135 € (arrondir le résultat au centième)*
Tarif de la taxe, taxe additionnelle incluse	1,35 € + 0,14 € = 1,49 €*
Taxe de séjour à facturer :	1,49 € x 7 nuits x 4 assujettis = 41.72 €

contact@unpilarochelle.org
www.unpilarochelle.org

BULLETIN D'INFORMATION

OCTOBRE - NOVEMBRE
DECEMBRE 2018



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

N°3

Actualités juridiques

VOUS ETES PROPRIETAIRE ET VOUS SOUHAITEZ LOUER VOTRE BIEN EN TOUTE SECURITE

La garantie Visale est pour vous...
Un gage de tranquillité

Visale s'adresse à tous les jeunes de moins de 30 ans, les salariés nouvellement embauchés ou en mobilité professionnelle.

La garantie prend en charge tous les impayés de loyers, charges comprises, pendant toute la durée du bail et **dans la limite de 36 mensualités.**

Une solution 100% WEB ET RAPIDE

Vous effectuez toutes vos démarches en ligne, dans votre espace personnel.

Vous pouvez également vous rapprocher de nos services pour effectuer les démarches.

Dès qu'un impayé est déclaré, vous êtes réglé rapidement. Action Logement se charge ensuite de recouvrer la créance de votre locataire et d'engager, éventuellement, la résiliation du bail.

Plus de renseignements sur
www.visale.fr

La mise en jeu DE LA CAUTION
par le bailleur

• En cas d'impayé, une sécurité et des démarches simplifiées !

• Sans franchise, ni carence dès la constitution de l'impayé (2 mois).

• Un paiement rapide et à chaque nouvel impayé le paiement est mensuel !

• Des procédures de recouvrement et de résiliation du bail menées et financées intégralement par Action Logement.

CE QUE L'UNPI
EN PENSE

VISALE. 

CONNECTE EMPLOI ET LOGEMENT

- Une garantie certaine, rassurante et 100% gratuite
- Une couverture des revenus locatifs sur toute la durée du bail dans la limite de 36 mensualités dans le parc privé
- En cas d'impayés locatifs, la procédure est prise en charge par Action Logement.

contact@unpilarochelle.org
www.unpilarochelle.org

BULLETIN D'INFORMATION

OCTOBRE - NOVEMBRE
DECEMBRE 2018

Une équipe à votre service

N°3



Vente d'imprimés

- Baux d'habitation (vide ou meublé)
- Location de garage
- Location saisonnière
- Carnet de quittance
- Liste des charges récupérables et des réparations locatives
- Etat des lieux
- Acte de caution solidaire
- Baux commerciaux

Permanence juridique

Tous les jeudis matin à Rochefort :
46 Avenue Denfert Rochefort
17300 Rochefort

PARRAINAGE

Pour vous -25€ de remise sur votre prochain renouvellement d'adhésion et pour votre filleul les droits d'entrée offerts à hauteur 25€

Services juridiques et fiscaux

- Rédaction de baux d'habitation
- Rédaction de baux commerciaux
- Rédaction de baux professionnels
- Questions de copropriété
- Loyers impayés
- Consultations illimitées avec juristes
- Plus values immobilières
- Choix du régime fiscal
- Construction
- Services
- Mitoyenneté

contact@unpilarochelle.org
www.unpilarochelle.org

BULLETIN D'INFORMATION

OCTOBRE - NOVEMBRE
DECEMBRE 2018

**Location
salle de réunion :**

N°3



Tarifs de Location (TTC)

De 9 Heures 30 à 17 Heures 30
Demi-journée 60€
Journée 100€

De 18 Heures 21 Heures
Soirée 150€

Vous cherchez une salle de réunion pour 20 personnes au centre de La Rochelle, L'UNPI met à votre disposition ses locaux afin de vous permettre de tenir vos réunions.

Vous pouvez louer une salle de réunion pour une soirée ou le week-end.
Vous aurez à votre disposition un vidéoprojecteur installé par nos soins.

AGENDA DES ACTIONS DE L'UNPI 17 :

- Réunion le jeudi 6 septembre 2018 à la salle Polynumérique de Rochefort en présence de :

- Jean-Louis RACAUD, Président de l'UNPI La Rochelle,
- Samuël LEVEQUE d'Action Logement
- Thierry SAUVAGE, Directeur d'Action logement et Adjoint à l'urbanisme de la CARO (Communauté d'agglomération Rochefortaise)

- AFTER WORK le jeudi 20 septembre 2018 à 17h00 sur la gestion du patrimoine transmission avec Claude BARATON du Crédit Mutuel.

PLANNING AFTER WORK pour le 4^{ème} trimestre 2018

Jeudi 18/10/18

sur le prélèvement à la source en présence de Monsieur Nicolas DURAND - Expert comptable

Jeudi 29/11/18

également sur le prélèvement à la source en présence d'un intervenant du groupe ALLIANZ,

Jeudi 13/12/18

la transmission du patrimoine à 17h en présence d'un représentant du Crédit Mutuel au CMO de la Rochelle - rue Chaudrier.

Les horaires vous seront communiqués par la suite.

contact@unpilarochelle.org
www.unpilarochelle.org