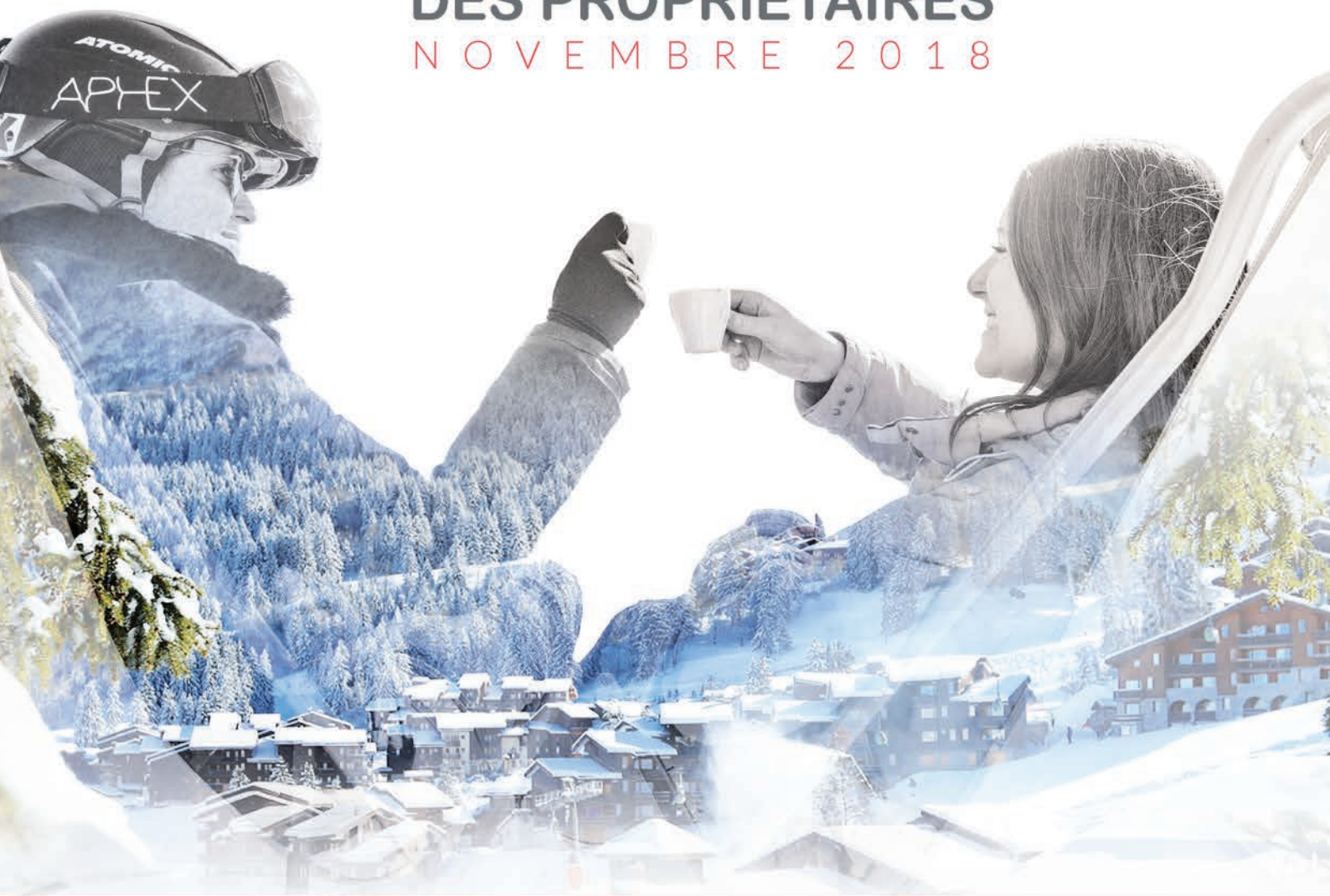




MAISON DES PROPRIÉTAIRES

NOVEMBRE 2018



OPTIMISEZ VOS REVENUS LOCATIFS

Faire le point, les conséquences de la Loi de finances 2018



**Les Avanchers
Valmorel**

**VALLÉES
D'AIGUEBLANCHE**
Communauté de communes



De gros changements pour la collecte de la taxe de séjour 2019

Trois principaux changements font leur apparition pour la collecte 2019 :

- l'application d'une tarification au pourcentage pour les hébergements non classés « Atout France ».
- l'obligation pour toutes les plateformes en ligne « intermédiaires de paiement » de percevoir la taxe à partir du 1^{er} janvier 2019.
- une modification de la grille et des barèmes tarifaires avec notamment la suppression des équivalences pour les hébergements labellisés mais non classés.

Toutes les réponses à vos questions sur la taxe de séjour :
<https://ccvasavoie.taxesejour.fr>

Contact :

CCVA
 Peggy COLLOMB

04 79 24 63 36
peggy.collomb@ccva-savoie.com

L'espace des saisonniers de Valmorel est à la recherche de locations saisonnières

Vous avez un appartement disponible à la location pour l'ensemble de la saison d'hiver 2019/2020 en station ou sur les hameaux de Valmorel- Les Avanchers ?

Vous n'êtes pas prêt à engager une démarche de loueur touristique mais recherchez des revenus locatifs sans toutes les lourdeurs de la relation à la clientèle ?

L'Espace Saisonniers de Valmorel vous garantit les loyers et tous risques de dégradation en louant directement votre bien et en assurant les relations avec les saisonniers.

La Maison des propriétaires de Valmorel peut vous accompagner pour toutes les démarches relatives au statut de loueur de meublés.

Contact :

Espace Saisonnier de Valmorel
 Séverine CHARPENTIER

06 87 83 71 13
espacesaisonvalmorel@orange.fr



UN PROGRAMME DE FORMATION POUR TOUS LES ACTEURS DU TOURISME DE 2018 À 2020

Vous êtes hébergeur sur la destination de Valmorel et des Vallées d'Aigueblanche et restez attentif au développement de votre activité touristique, de votre chiffre d'affaire et de votre image ?

Ce programme propose une soixantaine de rendez-vous et s'adresse aussi aux loueurs de meublés touristiques. Quelques exemples de thématiques :

- Valoriser son établissement par un accueil réussi
- Mieux comprendre les clientèles européennes
- Distribuer et communiquer sur le web et les réseaux sociaux

Vous pouvez dès à présent retrouver toutes les thématiques, le calendrier des formations ainsi que les modalités d'inscription sur le site internet :

<https://atoutreussite.wordpress.com/>

Contact : CCVA - Christophe MANSOURI
 06 11 85 25 41 - christophe.mansouri@ccva-savoie.com

EDITO



Valmorel opte pour un avenir dynamique ! Les nouveautés pour cet automne 2018 :

Le showroom de la Maison des propriétaires a été inauguré le 17 juillet, le nouveau télésiège du Mottet livré, le balisage des sentiers de randonnée terminé et bien d'autres travaux d'embellissement de la station réalisés.

Nous avons aussi le grand plaisir de vous annoncer l'arrivée de Matthieu MAGNIN au poste de Directeur de l'Office de tourisme. Licencié en Commerce international, il s'est spécialisé dans l'aménagement touristique de la Montagne et le tourisme d'affaires. Il a fait ses premières armes dans les Hautes-Alpes, dans les stations du Queyras puis de Montgenèvre. Il était depuis près de 3 ans, directeur de l'Office de tourisme Intercommunal de Gap.

Vous pourrez faire sa connaissance le jeudi 29 Novembre prochain à Lyon, lors de la soirée privée organisée par la station de Valmorel pour présenter aux propriétaires et partenaires toutes les nouveautés concoctées par les acteurs de la station.

L'actualité concernant l'activité de loueur de meublés est très dense :

En écho aux nombreuses questions posées cet été, nous vous proposons de revenir sur les volets fiscaux et comptables de votre activité de loueur de meublés. Et bien sûr, nous aborderons les conséquences de la Loi de Finances 2018, le prélèvement à la source, la réforme de la taxe de séjour pour 2019. Notre partenaire MG FP est à votre disposition pour tout éclairage spécifique à votre situation, y compris si vous êtes un ressortissant étranger !

Pour développer une véritable performance dans la commercialisation touristique, l'équipe de l'Office du Tourisme est à vos côtés. Si vous souhaitez vous « professionnaliser » dans l'accueil et la promotion de votre hébergement, « Atout Réussite » a été concocté par la CCVA à l'attention de tous les acteurs du tourisme, n'hésitez pas à vous inscrire aux multiples sessions !

**En attendant la rentrée des Neiges des
propriétaires de Valmorel qui aura lieu
le 28 décembre 2018,
nous vous souhaitons
un bel automne.**

Jean-Michel VORGER,
Maire des Avanchers Valmorel

André POINTET,
Président de la CCVA



DÉCLAREZ VOS REVENUS LOCATIFS

Il existe deux régimes pour déclarer vos revenus locatifs meublés :

1 / Régime micro BIC :

Ce régime ne nécessite pas de tenir une comptabilité.

Vos revenus locatifs sont imposés (selon taux d'imposition et CSG) après abattement fiscal

Dans le cadre d'un régime micro BIC, il est recommandé de faire classer votre appartement en meublé de tourisme. En effet le classement vous permet de bénéficier d'un meilleur abattement fiscal.

- Si le bien est classé en meublé de tourisme :
 - Loyers < 170 000 €
 - Abattement fiscal avant imposition : 71%
- Si le bien n'est pas classé en meublé de tourisme :
 - Loyers < 70 000 €
 - Abattement fiscal avant imposition : 50%

ATTENTION !

Vous ne pouvez pas opter pour ce régime si vous avez fait l'acquisition de votre bien en indivision (couples mariés sous le régime de la séparation ou pacsés)

2 / Régime BIC réel simplifié :

Il s'agit d'un régime un peu plus complexe qui nécessite la tenue d'une comptabilité mais qui présente l'avantage de pouvoir déduire de ses revenus locatifs tous les frais liés à la gestion de cette location

(Charges de copropriété, intérêts et assurances sur prêt, taxe foncière, frais d'entretien, assurance....) ainsi que l'amortissement* de la valeur du bien, du mobilier et des travaux de rénovation.

Afin d'étudier au mieux votre fiscalité, nous vous proposons de vous offrir une simulation personnalisée.

* Amortissement : Déduction linéaire de 90% de la valeur du bien sur une durée de 25 ans et de 100% du mobilier et des travaux sur une durée de 10 ans

CE COMPARATIF VOUS DONNE UNE IDÉE CHIFFRÉE DE L'IMPOSITION QUE POURRAIT GÉNÉRER LA MISE EN LOCATION DE VOTRE APPARTEMENT

COMPARATIF MICRO BIC / MEUBLE REEL SIMPLIFIE



Régime Micro BIC		
	Meublé non classé	Meublé classé
de plein droit, si loyers annuels <	70 000 €	170 000 €
Abattement	50%	71%
Locations	14 000 €	14 000 €
Abattement	7 000 €	9 940 €
Résultat	7 000 €	4 060 €
Impôt sur le revenu 30%	2 100 €	1 218 €
CSG 17,20%	1 204 €	698 €
IMPOT SUR LES REVENUS LOCATIFS	3 304 €	1 916 €
% d'imposition sur les revenus locatifs	23,60%	13,69%

Valeur de l'immobilier	250 000 €
Valeur du mobilier	10 000 €
Valeur des travaux	12 000 €
Amortissement 90 % de l'immobilier	25 ans
Amortissement du mobilier	10 ans
Amortissement des travaux	10 ans

Régime meublé Réel simplifié	
Sur option, de plein droit pour les indivisions et couples mariés sous la séparation de bien ou pacsés	
Locations	14 000 €
Assurance habitation	120 €
Honoraires comptables	370 €
frais de déplacement	375 €
Taxe foncière	900 €
Intérêts d'emprunt	2 967 €
Assurance sur prêt	600 €
Eau / EDF	550 €
Charges de copropriété	2 500 €
Travaux d'entretien	850 €
Amortissement immobilier	9 000 €
Amortissement mobilier	1 000 €
Amortissement Travaux	1 200 €
Résultat Déficitaire *	-6 432 €
Impôt sur le revenu 30%	0 €
CSG 17,20%	0 €
IMPOT SUR LES REVENUS LOCATIFS	0 €
% d'imposition sur les revenus locatifs	0%

* Les déficits de la location meublée ne sont imputables qu'à des revenus de même nature. Ils sont reportables et pourront être imputés aux futurs bénéfices

► Hausse des plafonds pour les régimes micro BIC

Toute personne dont le loyer annuel brut ne dépasse pas 70 000 € ou 170 000 € (si le bien est classé en meublé de tourisme) peut déclarer ses revenus locatifs au régime micro BIC.

LA TAXATION QUI S'EFFECTUE APRÈS
UN ABATTEMENT DE 50% OU 71%
(SI LE BIEN EST CLASSÉ EN MEUBLÉ DE TOURISME)
EST BASÉE SUR LA TRANCHE D'IMPOSITION ET LES
CONTRIBUTIONS SOCIALES (17.2%).

Exemple :

	Bien classé en meublé de tourisme loyers < 170 000 € abattement 71%	Bien non classé en meublé de tourisme loyers < 70 000 € abattement 50%
Loyer annuel brut abattement	25 000 € -17 750 €	25 000 € -12 500 €
base de taxation	7 250 €	12 500 €
impôt 30%	2 175 €	3 750 €
contributions sociales 17,20%	1 247 €	2 150 €
impôt sur les revenus locatifs	3 422 €	5 900 €

Le statut de Loueur en Meublé Professionnel

(d'un point de vue juridique, selon le texte du conseil constitutionnel du 09/02/2018 N° 2017-689QPC : TJF\18 n°417°)

Conditions pour bénéficier du statut LMP
(Loueur en Meublé Professionnel) :

1- Etre inscrit en tant que loueur après du greffe du tribunal de commerce (et non plus au registre du commerce)

2- Chiffre d'affaire annuel brut > à 23 000 €

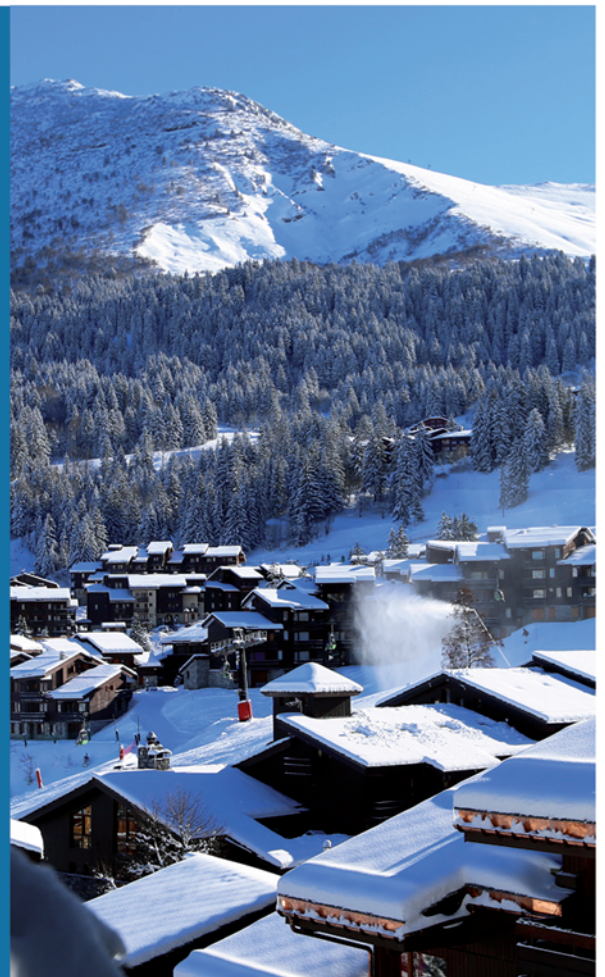
3- Chiffre d'affaire annuel brut > aux revenus professionnels du foyer fiscal

Si l'une des conditions 2 et 3 n'est pas remplie fiscalement, le loueur sera considéré **comme LMNP***
(Loueur en Meublé Non Professionnel)

AVANTAGES :

- 1- Déduction du déficit fiscal de vos autres revenus**
- 2- Exonération de plus-value si détention des biens de cette activité pendant + de 5 ans**
- 3- Exonération de l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière) en cas de bénéfice et sous certaines conditions.**

*En attente du texte définitif de la loi de finance 2019



► Loi de financement de la sécurité sociale pour 2017 Location saisonnière Affiliation au RSI

(loi n° 2016-1827, JO n°0299 du 24 décembre 2016°)

Toutes les personnes pratiquant une activité de location de locaux d'habitation meublés de courte durée (au profit d'une clientèle de passage y effectuant un séjour à la journée, à la semaine ou au mois et n'y élisant pas domicile), et en retirant un revenu excédant 23 000 € par an, sont tenues de s'affilier au RSI (URSSAF).

L'obligation d'affiliation au RSI serait limitée aux seuls propriétaires qui louent leurs biens directement ou par l'intermédiaire des plates-formes collaboratives à l'exclusion des propriétaires qui confient leurs biens à des professionnels de l'immobilier.

La taxation s'effectuera :



► **Sur le chiffre d'affaire annuel brut pour les locations déclarées au régime micro BIC**

► **Sur le résultat de la déclaration fiscale pour les locations déclarées au régime BIC réel simplifié.**

Le législateur travaille encore sur le dossier, cette loi est donc encore amenée à évoluer et sera précisée dans la loi de finance 2019.

► Location meublée et prélèvement à la source

Les revenus de la location meublée non professionnelle (issus des Bénéfices Industriels et Commerciaux) sont également concernés par le prélèvement à la source.

A compter du 01^{er} janvier 2019, l'impôt sur les revenus locatifs sera prélevé mensuellement par l'administration fiscale sur le compte du contribuable.

Il est possible d'opter pour un prélèvement trimestriel (Février, Mai, Août, Novembre).

La demande est à effectuer sur l'espace particulier du site des impôts www.impots.gouv.fr, avant début décembre 2018.

Les informations concernant le montant de l'acompte mensuel et le compte bancaire sur lequel l'impôt sera prélevé sont indiquées sur la dernière page de l'avis d'impôt 2018 (sur les revenus 2017).

« **LES REVENUS DE LA LOCATION MEUBLÉE NON PROFESSIONNELLE (ISSUS DES BÉNÉFICES INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX) SONT ÉGALEMENT CONCERNÉS PAR LE PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE.**

Pour plus d'information sur le prélèvement à la source :

[https://www.economie.gouv.fr/prelevement-a-la-source#xtor=AD-344-\[impots-gouv\]](https://www.economie.gouv.fr/prelevement-a-la-source#xtor=AD-344-[impots-gouv])

FAIRE LE POINT QUEL STATUT JURIDIQUE CHOISIR LORS DE L'ACHAT OU DE LA TRANSMISSION DE VOTRE BIEN ?

► Les Statuts juridiques du loueur en meublé

ACQUISITION EN NOM PROPRE

Les acquisitions en nom propre peuvent prétendre à une location meublée de plein droit au régime micro BIC (dans la limite des plafonds de 70 000 € ou 170 000 €) ou sur option au régime BIC réel simplifié.

ACQUISITION EN INDIVISION

Si une indivision souhaite s'enregistrer en tant que loueur en meublé non professionnel, elle ne peut pas opter pour le régime micro BIC. Les indivisions sont de plein droit au régime BIC réel simplifié.

IMPORTANT :
SONT ÉGALEMENT CONSIDÉRÉS
COMME UNE INDIVISION
LES COUPLES MARIÉS SOUS LE RÉGIME
DE LA SÉPARATION DES BIENS ET
LES COUPLES PACSÉS.

ACQUISITION VIA UNE SCI : LOCATION NUE (REVENU FONCIER)

Une SCI est un bon outil de transmission, il permet de transmettre des parts aux enfants en limitant les frais successoraux.

Il est préférable de faire l'acquisition d'une SCI en vue d'une location nue (revenu foncier). La société est alors soumise à l'impôt sur le revenu.

En cas de revente, c'est la plus-value des particuliers qui s'applique.

**EN EFFET, UNE SCI QUI A UNE ACTIVITÉ
DE LOCATION EN MEUBLÉ EST
SOUMISE À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS.
EN CAS DE REVENTE,
LA SOCIÉTÉ EST SOUMISE
À LA PLUS-VALUE DES PROFESSIONNELS,
ET LA TAXATION PEUT ÊTRE
TRÈS IMPORTANTE.**

ACQUISITION VIA UNE SARL DE FAMILLE : LOCATION MEUBLÉE.

Une SARL de famille est un bon outil de transmission qui permet de transmettre des parts aux enfants en limitant les frais successoraux.

La SARL de famille qui loue en meublé est une société dite transparente taxée à l'impôt sur le revenu.

**LA SARL DE FAMILLE QUI LOUE EN
MEUBLÉ EST UNE SOCIÉTÉ
DITE TRANSPARENTE TAXÉE
À L'IMPÔT SUR LE REVENU.**

FAIRE LE POINT : LES POSSIBILITÉS EN FIN DE BAIL AVEC UNE SOCIÉTÉ DE GESTION

► Location par bail commercial avec une société de gestion

Location par bail commercial avec une société de gestion Quelles sont les obligations en matière de TVA ?

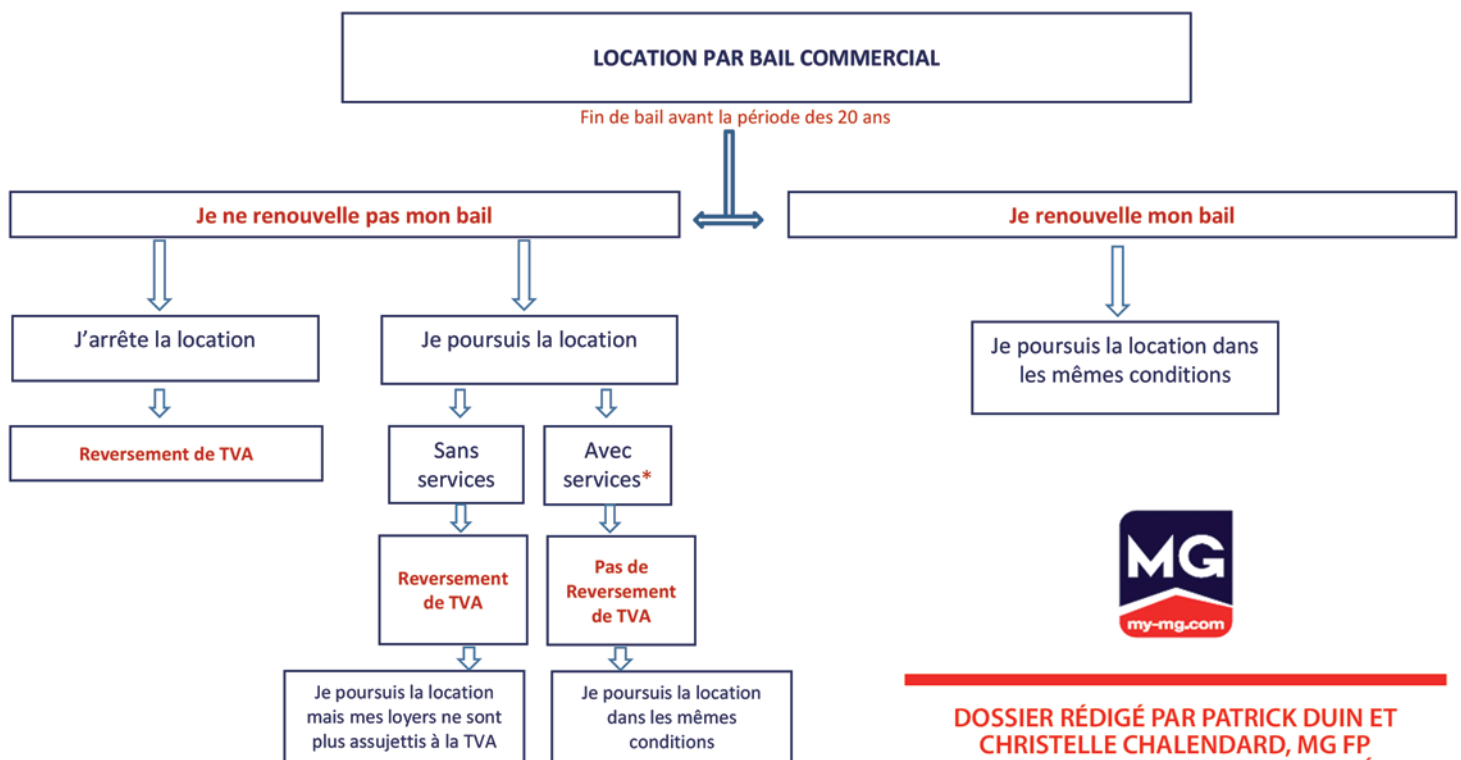
- Lors de l'achat d'un bien neuf, récupération de la TVA sur acquisition sous condition de louer le bien par bail commercial pendant 20 ans.
- Loyers assujettis à la TVA pendant toute la durée du bail commercial.

**LOYERS ASSUJETTIS À LA TVA
PENDANT TOUTE LA DURÉE DU
BAIL COMMERCIAL.**

Quelles sont les conséquences en cas de non renouvellement du bail avant la période des 20 ans ?



Quelles sont vos possibilités en cas de fin de bail ?



*Vous devez proposer aux locataires 3 services parmi les 4 suivants :
Accueil et remise des clés, fourniture du linge de maison, ménage régulier, petit déjeuner

**DOSSIER RÉDIGÉ PAR PATRICK DUIN ET
CHRISTELLE CHALENDARD, MG FP
PARTENAIRE DE LA MAISON DES PROPRIÉTAIRES**

*N'hésitez pas à nous contacter si vous souhaitez
bénéficier d'une étude personnalisée ou si vous avez
des questions particulières sur la location
meublée non professionnelle !*

Tél. : 04.79.33.81.85
Email : conseil.fiscalite@my-mg.com



VALMOREL UNE STATION QUI BOUGE : LES ÉVÈNEMENTS DE L'HIVER PROCHAIN

LE PERE NOEL ARRIVE DU CIEL

Accompagné par les moniteurs de l'ESF et par Éliot Nochez, triple champion de France et Vainqueur de la coupe du monde de parapente acrobatique, le Père Noël survolera la descente aux flambeaux et assistera au feu d'artifice.

Il se prêtera aux photos sur la scène des Cimes place du bourg et vous accueillera au pied du sapin.

Rendez-vous le 24 Décembre à partir de 18h !



RFM NIGHT FEVER

Pour le Réveillon du 31 Décembre, Eliot Nochez ouvrira le bal avec une démonstration de vol qui vous fera frissonner. Les moniteurs ESF prendront le relai et vous présenteront la magie d'une descente aux flambeaux unique suivie d'un premier feu d'artifice.

A 22h30, Pat Angeli, animateur et DJ vedette sur RFM sera de retour à Valmorel pour une soirée unique autour des plus grands succès des années 80 à aujourd'hui sur une scène son et lumières unique !

Décompte pour le passage à la nouvelle année sera lancé avec le 2^{ème} feu d'artifice de la soirée à minuit pile !



SPARTAN RACE

Les samedi 26 et dimanche 27 janvier 2019
Pour sa 4^{ème} édition, la célèbre course d'obstacles
est de retour à Valmorel pour 2 jours uniques !

Sauter, grimper, ramper dans la neige sont les maîtres mots
de ce défi incomparable et festif !

*Pour les aficionados de l'effort la course Winter Super et ses
25 obstacles ou pour un défi entre amis tout simplement avec
la Winter Sprint !*

Pour s'inscrire : www.spartanrace.fr



EWAX FESTIVAL

Pour sa première édition le festival E-WAX se déroulera
au cœur de la station de Valmorel les 12,13 et
14 avril 2019.

Durant ces 3 jours et pour fêter comme il se doit la clôture
de la saison hiver 2019, la station fait peau neuve et se
transformera en dance floor géant avec des scènes dans
la station mais aussi en altitude.

La musique électronique sera au rendez-vous dans
un cadre exceptionnel.

Un nouveau concept où plusieurs styles seront représentés
et mis en avant avec plus d'une centaine de DJs.

*Que vous sachiez skier ou non, la station vous accueillera en
2019 pour découvrir la nouvelle expérience E-WAX.*

Toutes les informations sur le site :
e-waxfestival.com



COTE DOUCY : Gulli party, in Ze boîte

Station partenaire de la chaîne Gulli,
la thématique est lancée...amusements et rires
en famille avec nos animateurs qui ont concocté
un programme festif chaque semaine.

- Tous les jeudis de la saison hivernale :
Gulli party (musique, danse et cadeaux pour tous...)
- Doucy Studio : Le temps d'une fin de journée créez votre vidéo
souvenir dans un vrai studio de télévision
- Et expérience incontournable, sous la forme d'une chasse au
trésor, la piste connectée de Doucy !



AGISSONS ENSEMBLE POUR UNE STATION ACCUEILLANTE

► Comment gérer nos déchets à Valmorel ?

* Sur le site de la station :

- Les Ordures Ménagères Résiduelles :
Dans les conteneurs semi-enterrés
- La Collecte Sélective (emballages, papiers, verre) :
Dans les conteneurs semi-enterrés jaunes et verts
- Les cartons et le polystyrène :
Dans les petits chalets répartis dans la station



* A la déchèterie de Petit Cœur : tous les autres déchets

Pour accéder à la déchèterie un badge est nécessaire
(demande à faire en mairie et bien noter que la remise du badge
n'est pas immédiate, donc ne pas faire la demande au dernier moment).

- La déchèterie n'est pas une grande poubelle :

Il est nécessaire de séparer les déchets dès le départ par matière :
(bois, ferrailles, plastiques durs, plâtre, gravats, déchets verts, tout venant,
pneus, huiles minérales et végétales, piles, produits dangereux).

- A cela s'ajoutent deux autres types de déchets :

Le mobilier quelle que soit la matière (matelas, fauteuils,...)
et les équipements électriques électroniques.

**DÉPOSER À CÔTÉ
CE N'EST PAS
FAIR-PLAY !**

Contacts en cas de questions ou de problèmes :

Sur le site internet de la CCVA :
www.ccva-savoie.com

CCVA
Jean COSTE - Élu

06 09 27 21 88
jean.coste@ccva-savoie.com

CCVA
Jean-Louis GARNIER - DST

04 79 24 20 04
jean-louis.garnier@ccva-savoie.com





LA MAISON DES PROPRIÉTAIRES

UN RÉFÉRENT IMMOBILIER DE LOISIRS EST PRÉSENT À VOS CÔTÉS
À VOTRE ÉCOUTE ET SERVICE À LA MAISON DES PROPRIÉTAIRES :

Port : 06. 37.60.93.58 Mail : brigitte.mercanti@ccva-savoie.com - VALMOREL

Opération cofinancée dans le cadre du Contrat Espace Valléen « Valmorel - Vallées d'Aigueblanche »