



La location avec Urban Residence

Vous souhaitez louer votre appartement en location vide, Urban Residence vous permet de louer votre appartement en toute sérénité. Vous percevez le revenu de la location avec une bonne sécurité de paiement car nous sélectionnons rigoureusement votre locataire et nous assurons de compléter son dossier avec une garantie.

Vous bénéficierez également d'un bon entretien de l'appartement grâce à une gestion continue rigoureuse et une écoute attentive de nos locataires.

La fiscalité en location :

Les propriétaires bailleurs qui louent des locaux vides, c'est-à-dire non meublés, déclarent leurs revenus locatifs dans la catégorie des revenus fonciers. Il peut s'agir de locaux d'habitation, de locaux d'activité ou de terrains.

Les propriétaires relèvent soit du régime forfaitaire soit du régime réel :

- Le régime forfaitaire / Micro foncier :

Pour des revenus fonciers **inférieurs ou égal à 15.000€/an.**

Dans le cadre de ce régime, l'ensemble des frais et charges engagés représentent un abattement forfaitaire de 30 % applicable sur les loyers.

Dès lors l'abattement appliqué, l'administration fiscale intègre 70 % de vos revenus locatifs au reste de vos autres revenus. L'ensemble est donc assujéti à l'impôt sur le revenu. Le montant brut de vos revenus fonciers (loyers hors charges) est à reporter directement sur la déclaration d'ensemble des revenus n° 2042.

- Le régime réel / Foncier :

Pour des revenus fonciers **supérieurs à 15.000 €/an** ou sur option pour des revenus inférieurs à 15.000€/an.

Dans le cadre d'un résultat foncier bénéficiaire, celui-ci est à ajouter à vos autres revenus annuels, ensuite il est soumis à l'impôt sur le revenu. Dans le cadre d'un déficit foncier, ce dernier s'impute sur votre revenu global annuel, vous faisant ainsi bénéficier d'une diminution de votre impôt sur le revenu.

Les contribuables qui optent pour le régime réel sont tenus de souscrire un imprimé annexe à la déclaration n° 2042. Il s'agit de la déclaration n° 2044 (Déductibilité des frais et charges réels engagés pour le bien loué : honoraires de gestion, travaux, charges de copropriété, primes d'assurance, intérêts d'emprunt ...aux lignes 221 à 230).

Nous confier la location ou la gestion de votre bien :

Vous souhaitez nous déléguer la location ou la gestion courante de votre appartement, pour cela contactez-nous par mail : contact@urban-residence.com ou par téléphone au : 01.77.16.28.34.

Nous proposons **une offre de mise en location** de votre bien avec **deux offres de gestion** :

Formule gestion locative 6% TTC

- gestion courante du bien,

Formule gestion locative à 8,4% TTC

- gestion courante du bien,
- suivi de sinistre.

Les honoraires de gestion pour les locations meublées de 6%TTC ou 8,4%TTC selon la formule retenue sont applicables sur les montants encaissés mensuellement.

Les honoraires de gestion ainsi que les primes d'assurances sont déductibles des revenus fonciers avant imposition.

Notre offre de mise en location simple : nous nous chargeons de la publicité, la recherche du locataire, les visites, la présentation des dossiers, la rédaction et signature du bail, la remise des clés et l'état des lieux d'entrée. Ensuite, vous choisissez ou non d'assurer seul la gestion de votre bien. Coût : 15€/m² TTC.

Nos offres de gestion locative :

Déléguer la gestion locative de votre bien à Urban Residence, c'est être serein grâce à une gestion courante professionnelle incluant les missions suivantes:

Formule gestion locative 6% TTC

- une recherche de locataire efficace (publicité + visites)
- l'étude et sélection des dossiers de candidatures (frais de location : 15€/m²),
- la rédaction de baux, titres de cautionnement et états des lieux d'entrée/sortie,
- l'envoi des avis d'échéances par mail,
- la perception des loyers,
- le versement mensuel du loyer au propriétaire par virement bancaire,
- l'édition d'un compte rendu de gestion mensuel par mail,
- l'envoi du quittancement, révision du loyer, du renouvellement des baux,
- le contrôle annuel des contrats (chaudière, assurance...),
- l'édition d'un document d'aide à la déclaration des revenus fonciers,
- la perception et validation des congés.
- le suivi technique (les demandes de devis avec des prestataires : diagnostiqueurs, assureurs, société de rénovation, artisans...),

Formule gestion locative à 8,4% TTC

- formule de base (ci-dessus à 6% TTC)
- le suivi de sinistre (déclaration aux assurances + suivi administratif du dossier + devis et réparations avec les entreprises/artisans).

Documents à fournir par le propriétaire pour constituer votre dossier :

- Titre de propriété
- Diagnostics techniques obligatoires (CREP, ERNT, DPE, Loi Boutin, Amiante)
- Dernier relevé de charges
- Taxe d'habitation + Taxe d'enlèvement d'ordures ménagères
- Assurance propriétaire non occupant,
- RIB (pour vous régler les loyers par virement bancaire).

