



## La location meublée avec Urban Residence

Vous souhaitez louer votre appartement en location meublée (bail d'un an), Urban Residence vous permet de rentabiliser votre appartement tout en bénéficiant d'une fiscalité intéressante. Vous percevez le revenu de la location avec une bonne sécurité de paiement car cette formule meublée s'adresse davantage à des professionnels en mission et à des personnes de passage à Paris.

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

### Les avantages de la location meublée:

Contrairement à la location nue, la location meublée permet de dégager **un meilleur revenu** au propriétaire, et sa durée contractuelle d'un an permet au propriétaire de récupérer le bien plus facilement qu'avec un bail d'une durée de trois ans.

A l'inverse de la location meublée de courte durée, la location meublée classique (bail d'un an) est tout à fait **autorisée à Paris**. Aussi, vous éviterez le **turnover**, la **dégradation rapide de votre bien** et les **risques de vacance locative** des contrats de location à la semaine. La location meublée classique vous permet de garder votre locataire en place pour une durée d'un an avec possibilité de reconduire le bail. Ainsi, le locataire est davantage impliqué dans cette location car le bien devient sa résidence principale, il est responsable du **bon entretien des lieux**.

La clientèle de la location meublée est bien souvent une clientèle corporate, ce qui **garantit le paiement des loyers**. Nous nous efforçons de sélectionner une clientèle d'affaires (entreprises, salariés détachés ou chargés de missions, professions libérales) et vous soumettons l'ensemble des candidatures de location accompagné de nos impressions avant de signer un bail, car c'est vous seul qui validez le dossier retenu.

### La fiscalité en location meublée:

Les revenus locatifs issus de la location meublée sont des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Vous pouvez, dès lors opter pour plusieurs catégories.

- Le régime micro-BIC ou du forfait:

Si vos loyers charges comprises perçus n'ont pas dépassé 32 900€/an, vous relevez de plein droit du régime micro-BIC (le forfait). Le fisc appliquera alors sur vos recettes déclarées un abattement forfaitaire de 50 %, avec un montant minimal fixé à 305 €, représentatif de vos charges.

- L'option pour le régime réel:

Si vos revenus dépassent les 32 900 €/an ou si vos charges ont dépassé 50 % de vos loyers, vous avez peut-être intérêt à opter pour le régime réel afin de les déduire de vos revenus locatifs pour leur montant réel. Mais attention, cette option est valable et irrévocable pendant 2 ans, période à l'issue de laquelle elle est reconduite tacitement par périodes de 2 ans. Elle doit être exercée, par courrier, avant le 1er février de l'année de perception des revenus. Vous devez alors déterminer vous-même votre revenu net imposable, en retranchant de vos recettes locatives le montant exact des charges que vous avez supportées.

### Nous confier la location ou la gestion de votre bien meublé:

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

Nous proposons **une offre de mise en location** de votre bien – frais de location suivant grille établie par la loi Alur applicable au 01/08/2015.

Nous proposons **deux offres de gestion pour les biens meublés** :

Formule gestion locative 6% TTC

- gestion courante du bien,

Formule gestion locative à 8,4% TTC

- gestion courante du bien,
- suivi technique,
- 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 annuellement.

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€/m<sup>2</sup> 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 mise en location),
- 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
- Inventaire détaillé des appareils et du mobilier,
- Assurance propriétaire non occupant,
- RIB (pour vous régler les loyers par virement bancaire).

