Comète

La Lettre d'information mensuelle du réseau Omnium Finance

N°2 - Décembre 2005

Actualités

Votre nouveau partenaire bancaire : BNP Paribas Invest Immo

BNP Paribas Invest Immo, filiale à 100% de BNP Paribas, est le spécialiste de la distribution de crédits immobiliers via des apporteurs d'affaires. En effet, les agents d'Invest Immo ne reçoivent aucun investisseur en direct... leurs clients, c'est vous !

Depuis sa fusion récente avec Abbey National France, Invest Immo est un acteur de poids, avec 185 collaborateurs et une production nette de 1,2 milliard d'euros.

Notre partenaire Invest Immo souhaite vous apporter un service de qualité avec :

- un **pouvoir de décision en local** pour les dossiers allant jusqu'à 200 000 € et une réponse de pré-accord à J+2 ;
- une **émission des offres à J+5** en région si le dossier est inférieur à 200 000 € ;
- un **interlocuteur unique** dans chaque agence, dédié aux conseillers Omnium Finance (16 agences en France Métropolitaine)
- un seul back-office centralisé à Marseille.

Les dossiers des DOM-TOM sont bien évidemment acceptés et seront traités par le back-office.

Omnium Finance a sélectionné pour vous 4 prêts de la gamme Invest Immo :

- 2 amortissables
- 2 in fine

Retrouvez toutes leurs caractéristiques en consultant leurs fiches produits sur Planet.

In Fine Cadence 12

Préférence 12

BNP PARIBAS INVEST IMMO

Préférence 3

In Fine Capé

POUR EN SAVOIR PLUS :

- ***Planet > Onglet Financement > Vos solutions produits financenent > Toutes les Solutions Financement***

Nouvel outil sur Planet pour aller plus loin et en «Savoir Plus» !

Le Service Marketing & Développement du Pôle Produits Bancassurance a conçu pour vous un nouveau support «Savoir Plus» qui vous permet :

- d'approfondir vos connaissances sur des sujets particuliers ayant trait au Placement
- de développer une approche globale de la situation de votre investisseur
- de proposer des solutions de niche adaptées aux investisseurs

Le **Zoom n°1** traite de l' «**Assurance vie et personne mineure**».

POUR EN SAVOIR PLUS :

- ***Planet > Rubrique Placement > Votre Bouquet de Services > (Se) Former > Espace pédagogique - Le cursus de développement > Atelier 10 Perfectionnement***
- ***Planet > Modul'Gestion de vos espaces Cristalliance Vie et Fipavie Premium***

Questions/Réponses

Les questions posées par les uns qui intéressent les autres

Dispositif Robien et imputation du déficit foncier : Quelles obligations ?

Le fait d'opter pour le dispositif Robien entraîne l'obligation pour l'investisseur de louer son bien pendant 9 ans.
Toutefois, le droit commun impose de louer le bien jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit celle au cours de laquelle une imputation du déficit foncier sur le revenu global a été pratiquée.
Lorsque cette condition n'est pas respectée, le revenu global et les revenus fonciers des trois années qui précèdent l'année de cessation de la location sont reconstitués selon les modalités applicables en cas de non-imputation du déficit sur le revenu global (le contribuable se trouve ainsi replacé, pour les années en cause, dans la situation qui aurait été la sienne en l'absence d'application du dispositif d'imputation sur le revenu global).
Or, dans le cadre du dispositif Robien, l'investisseur va dégager un déficit foncier, et donc en imputer une partie sur le revenu global, pendant plus de 9 ans.

Exemple : Si l'imputation du dernier déficit a lieu la 12e année, alors la revente (ou la reprise pour y habiter) sans qu'il y ait réintégration, pourra avoir lieu à partir du 1er janvier de la 16e année.

Par ailleurs, des intérêts de retard seront exigibles sur le montant de la majoration d'impôt. Leur taux est de 0,75 % par mois.
Le point de départ des intérêts de retard est le 1er juillet de l'année suivant celle au titre de laquelle l'imposition est établie.
Aucune remise en cause n'est effectuée dans les cas suivants : décès, invalidité ou perte d'emploi du contribuable ou de son conjoint, expropriation pour cause d'utilité publique de l'immeuble productif du déficit.

POUR EN SAVOIR PLUS :
- ***service.information@omnium-finance.com***

Suivi d'activité

Liste des résidences devenues actables au cours des trois derniers mois

Depuis le mois de septembre, 15 de nos résidences sont désormais actables ! Comme nous le ferons tous les trois mois dans cette newsletter, nous vous communiquons la liste de ces programmes précisant leur date d'actabilité.
Pour recueillir des informations sur l'encours de ces programmes ou connaître le nombre exact de lots disponibles, consultez :
- ***Planet > Onglet Editions > Gestion des produits immobiliers > Etat des stocks ET Etat des résidences non actées***

Programme	Actable depuis le
Résidence Les Berges de l'Hers 2	13/09/2005
Le Clos des Mirabelles	15/09/2005
Les Lauréades de Nice	16/09/2005
Résidence Les Ailes Blanches	04/10/2005
Résidence Les Vignes Marines 2	06/10/2005
Résidence Le Patio Rhénan	11/10/2005
Domaine de La Pinède	13/10/2005
Résidence Les Lauriers d'Agathé	18/10/2005

Programme	Actable depuis le
Domaine Les Hauts de Cadirac	25/10/2005
Résidence Le Jardin des Templiers	02/11/2005
Résidence Les Patios Tolosans	08/11/2005
Résidence Le Mas du Paraïs	09/11/2005
Domaine des Cèdres	10/11/2005
Le Clos Stanislas	17/11/2005
Résidence La Part des Anges	21/11/2005

Pour découvrir qui, au sein du service Financement, a en charge le suivi du programme qui vous intéresse, rendez-vous sous :
- ***Planet > Onglet Financement > Bienvenue : équipes et procédures > L'équipe financement à votre service***

Challenges

Challenge «À chacun son défi 2006»

Le Challenge toutes gammes du Placement proposé par le Pôle Produits Bancassurance a débuté le 1er/10/05 et se clôture le 30/09/06. Nouveau concept, nouvelles règles du jeu ! Les 25 premiers gagnants auront la chance de découvrir l'exceptionnelle beauté de la nature en Laponie Suédoise, pour les 20 suivants, 3 jours à Dubrovnik, ville surnommée la perle de l'Adriatique et enfin pour les 30 suivants, un prestigieux week-end Relais & Châteaux. Relevez le challenge !

POUR EN SAVOIR PLUS :

- ***Planet > Placement > Votre bouquet de Services > S'impliquer : les challenges > A Chacun Son Défi 2006***

Mode d'emploi

Régime de la TVA pour La Guadeloupe, La Martinique, La Réunion pour vos ventes immobilières

Taux applicable de la taxe

En vertu de l'Art. 259 A du CGI, le conseiller qui effectue une prestation de services se rattachant à un immeuble situé en France métropolitaine est assujetti au taux de TVA applicable en France métropolitaine, actuellement à 19,6 %, sur la facturation des commissions liées à cette vente.

Solidarité de la liquidation de la taxe

Le conseiller domicilié dans un de ces départements ou à l'étranger (hors CEE) est fiscalement considéré comme en territoire d'exportation. À ce titre, le Groupe Omnium Finance doit s'assurer de la régularité du reversement de la TVA vis à vis des impôts.

Procédure mise en place

Le conseiller facture en TTC s'il est assujetti à la TVA et doit reverser aux impôts l'intégralité de la TVA perçue à 19,6 %.

Afin de pouvoir attester du paiement de cette TVA, nous vous demandons de fournir annuellement, au service Commissions, un original du formulaire 3666 ou attestation de situation fiscale, ou pour une primo inscription, une copie 3558 de «l'attestation de la qualité d'assujetti» établie par les impôts.

POUR EN SAVOIR PLUS :

- ***Planet > Onglet Documentation > Travailler Avec Omnium Finance > votre rémunération > DOM : Application de la TVA***

Commissions bancaires : soumises ou non à la TVA ?

Dans le cadre des prêts relatifs au financement des opérations de vos clients, une commission est versée par l'établissement bancaire.

Deux cas de figure possibles :

- Si vous pouvez justifier auprès de la banque d'une inscription validant votre statut (agent commercial, profession libérale ou autre), ces commissions vous sont versées directement par la banque après la signature de l'acte notarié. Elles ne sont alors pas assujetties à la TVA.
- Si ces commissions nous sont versées (cas des VDI), elles sont alors assujetties à la TVA dans la mesure où elles passent par un intermédiaire supplémentaire.

Pensez à vous faire référencer par nos banques partenaires !

Pour un bon déroulement de vos dossiers Placement

Afin de ne pas retarder les délais de traitement de vos dossiers et ainsi optimiser le service à vos investisseurs, voici quelques points essentiels à vérifier avant tout envoi de contrat au service Gestion placement :

- Le contrat doit être complètement rempli
- Portez une attention particulière à la répartition des versements (respect des minima...)
- L'autorisation de prélèvement doit être remplie et pas seulement signée
- La copie de la carte d'identité (ou passeport) est OBLIGATOIRE : les compagnies sont intransigeantes.

Soyez attentifs à tous ces points afin d'éviter qu'un contrat non conforme vous soit renvoyé ou mis en attente de traitement.

Et si l'assuré-souscripteur est un mineur ?

Voici la procédure à suivre :

- Nom des représentants légaux (sous les informations relatives au souscripteur mineur)
- Signature des représentants légaux
- Signature de l'assuré s'il a plus de 12 ans
- Photocopie de la carte d'identité de l'assuré ou photocopie du livret de famille
- Photocopie de la carte d'identité des représentants légaux
- La clause bénéficiaire doit être : «les héritiers légaux de l'assuré»

POUR EN SAVOIR PLUS :

- ***«Savoir plus» : «Assurance vie et personne mineure»***
- ***Onglet Placement > module «Gestion» de vos espaces produits***

QCM : Pourquoi, quand, quoi, comment ?

La possibilité de parrainer, et donc de développer sa propre organisation, est liée à la réalisation d'un volume d'affaires minimum de 480 k€, pour lequel sont pris en compte les produits immobiliers (à compter de l'acceptation de l'offre de prêt) et les placements financiers (délai de rétractation expiré), et à la validation de connaissances par un QCM.

Pour conserver cette possibilité, il faut, chaque année, maintenir sa qualification de manager (50 K€ de V.A. personnel) et valider son niveau de connaissances par le QCM. Celui-ci est valable pour l'exercice en cours et l'exercice suivant. Par exemple, un QCM passé en juillet de l'année «n» est valide jusqu'au 30 septembre de l'année «n+1» soit 1 an et 3 mois. Vous devez donc le repasser de façon annuelle afin d'éviter toute période de carence.

Les domaines abordés vont des aspects juridiques, financiers et commerciaux de votre activité, au rôle du parrain ou aux règles de fonctionnement du Groupe. Pour vous entraîner, une liste de questions types est disponible sur Planet. Si vous souhaitez vous inscrire à une session QCM, vous pouvez y consulter également le calendrier des sessions organisées au siège et dans de grandes villes françaises, et y trouver le bulletin d'inscription que vous renverrez par courrier ou mail au Service Formation.

POUR EN SAVOIR PLUS :

- ***Planet > Onglet Conseillers > Les Formations***
- ***formation@omnium-finance.com***

Contacts

Pour le suivi de vos dossiers Placement : placements@omnium-finance.com

Pour vos inscriptions aux QCM et vos demandes relatives aux parcours de formation : formation@omnium-finance.com

Retrouvez les coordonnées de vos interlocuteurs au service Commissions :
Planet > Onglet Groupe > Emails utiles > Emails Service Commissions

Vos questions technico-commerciales sur les produits :
Marketing et développement Bancassurance : marketing.bancassurance@omnium-finance.com
Marketing Produits immobiliers : marketing.produit@omnium-finance.com