

Fiscalité du patrimoine immobilier

Comprendre et mettre en œuvre



POUR QUI ?

Agents immobiliers, conseillers en gestion de patrimoine, experts-comptables, commissaires aux comptes, investisseurs immobiliers

Prérequis : il est nécessaire de disposer d'une pratique en matière de transactions immobilières mais il n'est pas nécessaire d'avoir des compétences en fiscalité



QUELS OBJECTIFS ?

- ▶ Calculer l'imposition des locations nues et des locations meublées.
- ▶ Appliquer les différents dispositifs d'incitations fiscales à l'investissement immobilier.
- ▶ Identifier les différentes structures de détention d'un immeuble.
- ▶ Calculer l'imposition de la plus-value en cas de cession.



POURQUOI CHOISIR CETTE FORMATION ?

Le choix d'un investissement locatif immobilier est souvent dicté par la fiscalité qui sera applicable quant à l'imposition des revenus locatifs et la TVA.

Cette formation permet d'appréhender les différentes modalités d'exploitation d'un investissement immobilier, notamment la différence entre la location nue et la location meublée, et choix de la structure juridique la plus adéquate.

Cette formation est animée par un avocat fiscaliste spécialisé en fiscalité immobilière.



INFORMATIONS & INSCRIPTION

- ▶ Cette formation peut être organisée en intra-entreprise
- ▶ **Mode d'animation :** présentiel (à l'Espace Formation GERESO de Paris Montparnasse) et/ou distanciel selon vos demandes.
- ▶ **Nous contacter :**
Tél. 02 43 23 09 09 – Mail : contact@finharmony.net
Site web : finharmony.net



PROCHAINES SESSIONS

▶ 11 mai 2027



TARIF : 1 295 € HT



Spécialisation



1 jour

PROGRAMME DE VOTRE FORMATION

▶ Choisir la structure la plus appropriée pour réaliser son investissement

- Différentes modalités d'investissement : via une Société Civile Immobilière (SCI) ou via une Société de capitaux (SARL de famille par exemple)
- Description du mécanisme dans les deux situations : comparaison

▶ Modalités d'imposition des loyers

- Détermination des revenus fonciers : recettes imposables – Charges déductibles – Utilisation des déficits fonciers – Déclaration 2044
- Détermination des revenus de location meublée (BIC) : recettes imposables – Charges déductibles – Utilisation des déficits BIC – Déclaration 2031
- Détermination des revenus imposables en cas de détention par une société soumise à l'impôt sur les sociétés

▶ Incitations fiscales à l'investissement immobilier

- Dispositifs Jeanbrun, Malraux, Location Meublée Professionnelle (LMP)
- Différence entre le Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP) et le Loueur en Meublé Professionnel (LMP)
- Cas du démembrement de propriété

✓ **COMPRENDRE | Réflexion guidée : choix d'investissement optimal selon le profil des investisseurs**

✓ **APPLIQUER | Cas pratique : calcul comparé de l'impôt dû pour un bien en location nue vs location meublée**

▶ TVA et loyers

- Champ d'application de la TVA sur les loyers/cas spécifique de l'exploitation en para-hôtellerie
- Modalités d'option à la TVA sur les loyers, et conséquences fiscales
- Contribution sur les revenus locatifs (CRL)

▶ Plus-values sur cession d'immeubles

- Différentes modalités d'imposition selon que la plus-value est réalisée par des personnes physiques, des sociétés de capitaux (SA/SAS) ou des sociétés de personnes (SCI ou SNC)
- Cas particulier de cession de parts de sociétés à prépondérance immobilière/Définition de la notion de société à prépondérance immobilière (SPI) et conséquences fiscales
- Distinction entre *asset deal* (cession de l'immeuble) et *share deal* (cession des parts de la société propriétaire de l'immeuble)

✓ **ÉVALUER | Quiz interactif de fin de session pour tester l'acquisition des connaissances clés abordées pendant la formation**

▶ MODALITÉS PÉDAGOGIQUES

Recueil de vos attentes depuis votre espace web 15 jours avant le début de la formation et auto-diagnostic de vos compétences.
Une diversité de méthodes pédagogiques pour répondre aux différents profils d'apprentissage, encourager la participation active et consolider les acquis par l'expérimentation et la pratique.

Supports pédagogiques :

Support d'animation, apports documentaires (fiches de synthèse, tableaux...) et autres ressources disponibles dans votre espace.

Pendant la formation :

Alternance de développements théoriques et d'illustrations tirées de cas réels. Une mise en situation des participants est proposée. De nombreux cas pratiques permettent de valider l'acquisition des compétences au fur et à mesure de la formation.

▶ SUIVI ET ÉVALUATION DE LA FORMATION

Feuille d'émargement et attestation de fin de formation. Évaluation à chaud et à froid assurée par la solution LearnEval.