



1
Jours

Maitriser les techniques de ventes immobilières en loi Pinel

dans IMMOBILIER - METIER IMMOBILIER / Réf : JUR-MEIM-17

Objectifs de la formation

- Gérer l'environnement juridique et fiscal de la défiscalisation immobilière
- Établir une analyse patrimoniale d'un client acquéreur
- Calculer et proposer des investissements dans le cadre de la loi Pinel
- Intégrer les particularités de revente d'un bien acquis sous le régime Pinel

Programme de la formation

A l'issue de la formation, les participants seront préparés à :

Matin

1. Identifier les conditions d'application du régime

- Les bénéficiaires du régime Pinel
- Une nouveauté importante : la location possible aux ascendants et descendants
- Les montants de réduction d'impôts de la loi Pinel
- La réduction d'impôts et la durée de la location
- Les spécificités de la loi Pinel Outre-mer (comparaison avec la loi Girardin)
- Les modalités de calcul de la réduction d'impôts
- L'interdiction du cumul avec d'autres dispositifs défiscalisants

2. Identifier les logements éligibles

- Les normes BBC (RT 2012 ou BBC 2005)
- Un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement
- La construction du logement par le bénéficiaire de la défiscalisation
- L'acquisition d'un logement inachevé en vue de son achèvement

3. Identifier les zones géographiques éligibles



- Le zonage d'origine de la loi Pinel
- La loi de finances 2018 et la restriction du zonage
- Zone A bis (Paris et première couronne)
- Zone A (Grandes villes de plus de 250.000 habitants)
- Zone B1 (Grandes villes comprises entre 150.000 et 250.000 habitants)

4. Examiner les différents plafonds

- Le prix d'achat maximum au mètre carré
- Les différents plafonds de loyer par mètre carré et par zone géographique
- Les plafonds de revenus des locataires par taille de foyer et par zone

Après-midi

Cas pratiques : Simulation d'un investissement sous le régime de la loi Pinel

5. Identifier les obligations déclaratives pour bénéficiaire du dispositif

- Les déclarations pour la construction du logement
- La copie de la déclaration d'ouverture de chantier
- La copie de la déclaration d'achèvement des travaux
- Les déclarations pour la location du logement
- Le modèle de l'engagement de location
- La copie de l'avis d'imposition des locataires de l'année n-2
- La copie du bail de location
- Le moment de la déclaration d'impôt pour la loi Pinel
- Les imprimés, documents et justificatifs à fournir

6. Gérer la revente d'un bien immobilier acquis sous ce régime

- La revente à l'issue de la période d'engagement
- La revente avant la fin de la période d'engagement
- Les cas d'exonération en matière de redressement fiscal
- La revente pendant la période d'imputation d'un déficit foncier
- Le conseil et la responsabilité de l'agent immobilier
- Les précautions à prendre dans la rédaction du mandat de vente

Pré-requis



Il est recommandé d'avoir des bases en transaction et fiscalité immobilière

Public cible

Conseiller en gestion de patrimoine, chargés de clientèle bancaire, professionnels de l'immobilier

Pédagogie

Méthodes pédagogiques

- Alternance d'apports théoriques et de cas pratiques afin de permettre aux stagiaires de s'approprier efficacement le contenu des formations.
- Organisation de jeux de rôles et mises en situation concrètes des stagiaires.

Modalités d'évaluation

- Evaluation des acquis à l'issue de chaque partie de la formation, et exercices de synthèse écrits à la fin des formations.
- Une attestation de formation reprenant l'ensemble des objectifs pédagogiques sera délivrée à chaque participant à l'issue de la formation.

