



2  
Jours

# La défiscalisation par l'investissement immobilier - Les dispositifs Pinel et Denormandie

dans IMMOBILIER - FISCALITE IMMOBILIERE / Réf : JUR-MOFI-5

## Objectifs de la formation

- Gérer les aspects juridiques, techniques, fiscaux de la défiscalisation immobilière
- Différencier les différents dispositifs dans les secteurs neufs et anciens
- Savoir conseiller un investissement locatif défiscalisant en fonction de l'investisseur
- Mettre en oeuvre concrètement les différents dispositifs

## Programme de la formation

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

### Jour 1 - Matin

#### 1. Identifier la fiscalité applicable suivant le moment de l'investissement

- La fiscalité frappant l'acquisition (TVA, droits d'enregistrement)
- La fiscalité frappant la gestion (imposition des revenus locatifs)
- La fiscalité frappant la revente (plus-value immobilière)

#### 2. Différencier l'imposition des différents revenus locatifs

- Les revenus tirés de la location nue
- Le régime du micro-foncier et le régime du réel
- Les revenus tirés de la location meublée
- Le régime du micro-BIC et le régime du réel
- Le régime du LMNP et le régime du LMP

#### 3. Utiliser le système du déficit foncier



- Le principe de fonctionnement du déficit foncier
- Les différentes charges déductibles à prendre en compte
- La méthode de calcul du déficit foncier (exemple chiffré)

## Jour 1 - Après-midi

### 4. Définir les conditions d'application du régime défiscalisant PINEL

- Les bénéficiaires du régime PINEL
- La location possible aux ascendants et descendants
- Les montants de réduction d'impôts de la loi PINEL
- Les modalités de calcul de la réduction d'impôts
- L'interdiction du cumul avec d'autres dispositifs défiscalisants

### 5. Mettre en oeuvre le dispositif défiscalisant PINEL

- La sélection des logements éligibles (neuf, en l'état futur d'achèvement)
- Les normes BBC : RT 2012 ou BBC 2005
- Les zones géographiques éligibles à la loi PINEL
- Les différents plafonds à respecter pour l'application du régime PINEL
- Cas pratique chiffré : simulation d'un investissement sous régime PINEL

## Jour 2 - Matin

### 6. Identifier à qui s'adresse le dispositif Denormandie

- La nécessité d'acheter un bien à rénover dans un centre-ville éligible au dispositif
- La volonté de mettre en location ce logement vide pour une longue durée
- L'acquisition du bien par le particulier en direct
- L'acquisition par un promoteur d'un bloc entier pour revendre les appartements

### 7. Décrypter les modalités fiscales prévues dans le dispositif Denormandie

- Le principe de la réduction d'impôt calée sur la durée de la location
- La réalisation de travaux en fonction d'un pourcentage de l'investissement total
- La nécessité de réaliser des travaux améliorant la performance énergétique
- Les autres travaux pouvant rentrer dans le dispositif



- Les différents plafonds de loyers par mètre carré et zones géographiques
- Les plafonds de revenus des locataires par taille de foyer et par zone
- L'obligation de louer le bien rénové à titre de résidence principale
- L'obligation de recourir à des artisans labellisés
- La possibilité de louer à un ascendant ou un descendant

## Jour 2 - Après-midi

### 8. Comparer les deux dispositifs de défiscalisation immobilière

- Les différences en termes d'emplacement géographique
- Les différences en termes de nature des biens
- Les similitudes relatives à la nature et aux modalités de la location
- Les similitudes en termes de rendement fiscal

### 9. Sélectionner et conseiller sur le dispositif de défiscalisation approprié

- L'analyse de la composition du patrimoine du client
- La prise en compte des besoins et de la psychologie du client
- La sélection finale d'un produit immobilier (et non d'un produit financier)

## Pré-requis

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

## Public cible

Professionnels de la transaction immobilière. Conseillers en gestion de patrimoine. Particulier investisseur immobilier. Chargés de clientèle bancaire

## 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.

