



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

SAS LEXOM

au capital de 25 000,00 €

Siège social : 155 Avenue René Privat - 07000 PRIVAS

N° SIRET : 510 869 274 00066 - RCS Aubenas

Code NAF : 85.59A / N° TVA Intra : FR 74510869274

GROUPE
LEXOM

LES FILIALES DU GROUPE LEXOM :

LEXOM

someformpro
formation professionnelle

supipgv
école supérieure

BIOFORMATION

DEFI3
TRANSFORMER VOTRE MANÈGE DE FORMATION

ALTERCLASS

IRFA

FRANCE CARRIÈRE



- 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

SAS LEXOM

au capital de 25 000,00 €

Siège social : 155 Avenue René Privat - 07000 PRIVAS

N° SIRET : 510 869 274 00066 - RCS Aubenas

Code NAF : 85.59A / N° TVA Intra : FR 74510869274



LES FILIALES DU GROUPE LEXOM :





- 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.

