



## PROGRAMME DE FORMATION EN PRESENTIEL

### L'univers juridique & fiscal de l'immobilier

<b>INTITULE</b>	« L'univers juridique et fiscal de l'immobilier »
<b>PUBLIC VISE</b>	Négociateurs immobiliers – Gestionnaires Locatifs
<b>PRE REQUIS</b>	aucun
<b>OBJECTIFS</b>	Maitriser les principes généraux de la fiscalité française & du prélèvement à la source Comprendre et connaître les différentes déclarations fiscales Maitriser les investissements liés à l'immobilier et l'aspect transmission du patrimoine immobilier
<b>DUREE</b>	2 jours (14h)
<b>CONTENU</b>	<p><u>I – Introduction</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Présentation du paysage fiscal français</li><li>• Prélèvement à la source</li><li>• Les différents revenus imposables</li><li>• Déclaration des revenus (N°2042)</li><li>• Les différentes étapes du calcul de l'impôt sur le revenu</li><li>• Cas pratique</li></ul> <p><u>II – Les revenus fonciers</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les différents régimes d'imposition : revenus fonciers ou BIC</li><li>• Calcul du revenu brut &amp; du revenu net imposable</li><li>• Le régime micro-foncier &amp; le régime micro-BIC</li><li>• Le déficit foncier</li><li>• Prélèvement à la source &amp; revenus locatifs</li><li>• Cas pratique</li><li>• Déclaration 2044 &amp; 2031</li></ul> <p><u>III – Les anciens dispositifs de défiscalisation liés à l'immobilier</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• La loi Borloo (Ancien &amp; Neuf)</li><li>• La loi Robien recentré</li><li>• La loi Scellier</li><li>• La loi Duflot</li><li>• Chronologie des lois</li><li>• Comment proroger une loi</li><li>• Tableau récapitulatif</li><li>• Cas pratique</li></ul> <p><u>IV – Les dispositifs actuels de défiscalisation liés à l'immobilier</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• La loi Pinel</li><li>• La loi Cosse</li><li>• La loi Malraux</li><li>• La loi Monuments Historiques</li><li>• Tableau récapitulatif</li><li>• Cas pratique</li></ul> <p><u>V – Le calcul d'une rentabilité immobilière</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les différents éléments à prendre en compte</li><li>• L'impact de la situation des clients</li><li>• Bien définir le prix d'acquisition globale</li><li>• L'évolution des revenus et charges</li><li>• Le financement de l'acquisition et ses modalités</li><li>• Comprendre le fonctionnement et les résultats du calcul</li><li>• Cas pratique</li></ul> <p><u>VI – Les plus-values (régime des personnes physiques)</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les cas d'exonérations</li><li>• Les abattements à utiliser</li></ul>

.../...



- Calcul et imposition
- Cas pratique

#### VII – L'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

- Définition et barème
- Patrimoine à prendre en compte
- Charges à déduire
- La déclaration 2042-IFI
- Comment réduire l'IFI

#### VIII – La SCI

- Définition
- Régime fiscal
- Les différentes formes de SCI
- SCI versus indivision
- La déclaration de résultats des SCI non soumises à l'IS (N°2071, 2072-S, 2072-Ci)

#### IX – Transmission

- Les différentes étapes de la succession
- Définition de la masse fiscale transmise
- Barème des droits de donations & droits de successions
- Le démembrement : règles et impacts
- Quid du décès d'un des propriétaires du bien en location ?

#### **MOYENS ET METHODES PEDAGOGIQUES**

Présentation orale ouverte aux questions des stagiaires. Projection d'un diaporama pour visualiser les apports théoriques et suivre le fil conducteur. Alternance d'apports théoriques et de phases de mise en pratique (analyse de cas). Remise d'un support numérique à l'issue de la formation à chaque stagiaire, synthétisant les apports théoriques de la formation.

#### **MOYENS HUMAINS**

**Simon Lolmede** est diplômé de l'ISEM de Montpellier dans le cadre d'un Master en Droit & Gestion de patrimoine. Après 8 ans d'expérience dans le monde de la gestion de patrimoine, il fonde début 2019 la société Origami, mettant en avant une innovation patrimoniale : « l'écosystème ». Il anime régulièrement des soirées thématiques pour investisseurs, et forme les professionnels du monde du droit et du patrimoine (expert-comptable, notaire, agent immobilier, gestionnaire locatif, avocat, etc...)

#### **MOYENS TECHNIQUES**

Diaporama sur ordinateur et rétroprojecteur fournis par l'organisme de formation. La formation se déroule dans les locaux de la société cliente. Le client s'engage à mettre à disposition une salle avec une prise électrique, un mur uniforme permettant la projection du diaporama et des tables et chaises en nombre suffisant pour chaque stagiaire et pour le formateur. Afin de choisir une salle permettant l'accès à tous les stagiaires, **toute personne à mobilité réduite doit impérativement être signalée auprès de l'organisme de formation dès l'inscription**

#### **MODALITES D'EVALUATION**

Fiche de présence à émarger par demi-journées de formation.  
Feedbacks du formateur et du groupe lors des phases de mise en pratique.  
Quiz permettant de valider les principaux apports théoriques à l'issue de la formation.  
Questionnaire d'évaluation sur le déroulement de l'action et les acquis de la formation.

#### **ATTESTATION**

Remise d'une attestation individuelle de formation à l'issue de l'action.

#### **ORGANISATION DE LA FORMATION**

**Formation** : inter ou intra entreprise  
**Dates, lieu et horaires** : Nous consulter ou voir l'agenda des formations inter entreprises sur le site <http://omyo.fr/agenda-formations-inter-entreprises>  
**Nombre de stagiaires** : 6 minimum pour les formations Inter entreprises – 10 maximum

#### **CONTACTS**

OMYO – B36 – 41 rue de Cugnaux – 31300 Toulouse  
Sophie Gautier – [sophie.gautier@omyo.fr](mailto:sophie.gautier@omyo.fr) - 06 63 08 09 40