



# PROGRAMME DE FORMATION EN PRESENTIEL OU DISTANCIEL

## Utiliser la fiscalité pour se démarquer de la concurrence

### PUBLIC VISE

Professionnels de l'immobilier, de la comptabilité et de la gestion de patrimoine

### PRE REQUIS

Calculatrice – téléphone portable – ordinateur (ou tablette) – notions de mathématiques – connexion internet stable (OBLIGATOIRE si formation en visio) – installation de l'application KAHOOT

### OBJECTIFS

- Maîtriser les principes généraux de la fiscalité française & du prélèvement à la source
- Comprendre & connaître les différentes déclarations fiscales
- Maîtriser les investissements liés à l'immobilier
- Maîtriser l'aspect transmission du patrimoine immobilier

### DUREE

14 heures sur 2 jours

### CONTENU

#### JOUR 1

##### Introduction

- Présentation du paysage fiscal français
- Prélèvement à la source
- Les différents revenus imposables
- Déclaration des revenus (N°2042)
- Les différentes étapes du calcul de l'impôt sur le revenu
- Cas pratique

##### Les revenus fonciers

- Les différents régimes d'imposition : revenus fonciers ou BIC
- Le régime micro-foncier & du régime micro-BIC
- Le déficit foncier
- Prélèvement à la source & revenus locatifs
- Cas pratique
- Déclaration 2044 & 2031

##### Les anciens dispositifs de défiscalisation liés à l'immobilier

- Explications de la loi Borloo (Ancien & Neuf)
- Explications de la loi Robien recentré
- Explications de la loi Scellier
- Explications de la loi Duflot
- Chronologie des lois
- Comment proroger une loi
- Tableau récapitulatif

#### JOUR 2

##### Les dispositifs actuels de défiscalisation liés à l'immobilier

- Explications & cas pratique de la loi Pinel
- Explications de la loi Pinel optimisé au déficit foncier
- Explications & cas pratique de la loi Cosse
- Rapides explications de la loi Malraux et Monuments Historiques
- Tableau récapitulatif

##### Le calcul d'une rentabilité immobilière

- Les différents éléments à prendre en compte
- L'impact de la situation des clients
- Bien définir le prix d'acquisition globale
- L'évolutions des revenus & charges
- Le financement de l'acquisition et ses modalités
- Comprendre le fonctionnement & les résultats du calcul
- Cas pratique

.../...

### **Les plus-values (régime des personnes physiques)**

- Les cas d'exonérations
- Les abattements à utiliser
- Calcul et imposition
- Cas pratique

### **La S.C.I.**

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

### **Transmission**

- Les différentes étapes de la succession
- Le démembrement : règles & impacts
- Quid du décès d'un des propriétaires du bien en location

### **Quiz Final**

### **Evaluation de la formation**

**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 (études de cas pratiques/simulations). Remise d'un support numérique à l'issue de la formation, synthétisant les apports théoriques de la formation. Les formations à distance sont réalisées selon les modalités de la classe virtuelle.

**INTERVENANT(E)S** **Laëtitia Bajal** est associée du cabinet ORIGAMI et conseillère en ingénierie patrimoniale et en investissements. Elle a exercé en banque (Banque Populaire Occitane) le métier de conseiller clientèle, puis s'est tournée vers le financement en prêt immobilier. Elle a rejoint le cabinet Origami en 2019, société de conseil en stratégie patrimoniale.

**MOYENS TECHNIQUES DES FORMATIONS A DISTANCE** La formation à distance est réalisée intégralement avec l'application ZOOM ou TEAMS. Lors de la convocation l'apprenant reçoit un lien d'accès lui permettant de se connecter aux séances en classes virtuelles ainsi qu'un guide d'utilisation de l'application. Lors de sa première connexion, l'apprenant est invité à se connecter 10 minutes avant le début de la formation pour tester la prise en main de l'application. En cas de difficulté, il peut demander l'assistance du formateur par téléphone dans les 10 minutes qui précèdent le démarrage de la formation, ou bien direct au formateur pendant la session numéro du formateur communiqué dans la convocation. En cas de déconnexion involontaire pendant la session de formation, l'apprenant pourra se reconnecter de façon autonome avec le même lien et joindre le formateur par sms en cas de difficulté.

**MODALITES D'EVALUATION** Fiche de présence à émarger par demi-journées de formation pour les formations en présentiel. Emission des relevés de connexion de l'application ZOOM pour les formations à distance. 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 de satisfaction en fin de formation sur le déroulement de l'action et les acquis de la formation.

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

.../...



## ORGANISATION DE LA FORMATION

**Formation** : présentielle ou à distance, en intra ou inter-entreprise

**Dates, lieu et horaires** : selon convention

**Tarif** : selon devis et/ou tarif en vigueur sur le site <https://omyo.fr>

**Nombre de personnes minimum et maximum** : 6 à 12 participants maximum

**Modalité et délai d'accès** : L'accès en formation est conditionné par le versement d'un acompte par l'entreprise. Pour les formations à distance l'apprenant doit avoir à sa disposition un poste de travail informatique (PC ou tablette), doté d'un micro, d'une caméra vidéo et de hauts parleurs ; relié à une connexion internet haut débit (pour une meilleure qualité, il est conseillé une connexion réseau filaire via câble Ethernet, plutôt qu'en Wi-Fi). Inscription minimum 2 mois avant le début de la formation pour les demandes de prise en charge par les organismes financeurs.

**Accès aux personnes porteuses de handicaps** (nous prévenir au moins 3 semaines avant le début de la session) :

- Accessibilité de la salle de formation aux personnes à mobilité réduite, organisée dans l'entreprise, selon le besoin
- Adaptations possibles en fonction du type de handicap

## CONTACTS STAGIAIRES

OMYO – B36 – 41 rue de Cugnaux – 31300 Toulouse

Sophie Gautier – [sophie.gautier@omyo.fr](mailto:sophie.gautier@omyo.fr) - 06 63 08 09 40

.../...

**JOUR 1 – 7 heures**

Séquence	Durée	Objectifs	Contenu	Méthodes	Matériel
Introduction	2h30	Inclusion <ul style="list-style-type: none"> <li>• Concept de base de la fiscalité française</li> <li>• Compréhension du calcul de l'impôt sur le revenu</li> <li>• Être capable de donner un conseil simple sur la fiscalité des revenus</li> </ul>	<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> <li>• Quizz de validation</li> </ul>	Tour de « table » Explication Cas Pratique Quizz	Powerpoint Application Kahoot
Les revenus fonciers	3h00	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comprendre en détail le fonctionnement de la fiscalité liée aux revenus de l'immobilier</li> <li>• Être capable de donner des conseils simples sur le choix du régime fiscal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les différents régimes d'imposition : revenus fonciers ou BIC</li> <li>• Le régime micro-foncier &amp; du 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> <li>• Quizz de validation</li> </ul>	Explication Cas Pratique Quizz	Powerpoint Application Kahoot
Les anciens dispositifs de défiscalisation	1h30	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comprendre le fonctionnement des anciens dispositifs</li> <li>• Savoir répondre à des questions sur la sortie</li> <li>• Savoir prendre un mandat par le conseil sur l'anticipation d'une fin de défiscalisation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définition de la S.C. (société civile) &amp; de la S.C.I.</li> <li>• L'intérêt de la S.C.</li> <li>• Les différentes formes de S.C. &amp; S.C.I.</li> <li>• Les possibilités de la S.C.I.</li> </ul>	Explication Cas Pratique	Powerpoint

**JOUR 2 – 7 heures**

Séquence	Durée	Objectifs	Contenu	Méthodes	Matériel
Les dispositifs actuels de défiscalisation	2h00	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comprendre le fonctionnement actuel</li> <li>• Savoir orienter un client sur la meilleure solution</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Explications &amp; cas pratique de la loi Pinel</li> <li>• Explications de la loi Pinel optimisé au déficit foncier</li> <li>• Explications &amp; cas pratique de la loi Cosse</li> <li>• Rapides explications de la loi Malraux et Monuments Historiques</li> <li>• Tableau récapitulatif</li> </ul>	Explication Cas Pratique Quizz	Powerpoint Application Kahoot

Calcul de la rentabilité immobilière	1h30	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Savoir calculer la rentabilité locative d'un bien immobilier</li> <li>• Conseiller un client sur l'intérêt de conserver un bien immobilier</li> </ul>	<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'évolutions des revenus &amp; charges</li> <li>• Le financement de l'acquisition et ses modalités</li> <li>• Comprendre le fonctionnement &amp; les résultats du calcul</li> </ul>	Explication Cas Pratique	Powerpoint
Les plus-values immobilières	1h00	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Savoir calculer l'impôt sur la plus-value immobilière</li> <li>• Donner un conseil précis sur les conséquences fiscales de la vente d'un bien</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les cas d'exonérations</li> <li>• Les abattements à utiliser</li> <li>• Calcul et imposition</li> </ul>	Explication Cas Pratique Quiz	Powerpoint Application Kahoot
Société Civile Immobilière	1h00	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Compréhension simplifiée du fonctionnement</li> <li>• Savoir dans quelle situation conseiller la création d'une société civile</li> <li>• Comprendre la différence entre SCI à l'IR et à l'IS</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définition</li> <li>• Régime fiscal</li> <li>• Les différentes formes de S.C.I.</li> <li>• S.C.I. versus indivision</li> <li>• La déclaration de résultats des S.C.I. non soumises à l'IS (N°2071, 2072-S, 2072-Ci)</li> </ul>	Explication Cas Pratique	Powerpoint
Transmission	1h00	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Connaître les différentes étapes d'une succession</li> <li>• Maîtriser l'intérêt du démembrement</li> <li>• Savoir conseiller un client sur la transmission d'un bien immobilier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les différentes étapes de la succession</li> <li>• Le démembrement : règles &amp; impacts</li> <li>• Quid du décès d'un des propriétaires du bien en location</li> </ul>	Explication Cas Pratique	Powerpoint
Evaluation des acquis théoriques	0h15	Auto-évaluation des acquis théoriques	Questions à choix multiples	Quiz	Application Kahoot
Evaluation de la formation	0h15	Evaluer la satisfaction à chaud du stagiaire	Questionnaire d'évaluation à chaud	Questionnaire en ligne	Questionnaire d'évaluation à chaud