PROGRAMME DE FORMATION EN PRESENTIEL OU DISTANCIEL

Investir rentable via la location meublée

PUBLIC VISE

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

PRE REQUIS

Calculette – 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 location meublée
- Comprendre les enjeux & les impacts de la location meublée
- Appréhender le statut de loueur meublé professionnel et non professionnel
- Maîtriser le dispositif fiscal Censi-Bouvard

DUREE

14 heures sur 2 jours

CONTENU

JOUR 1

Introduction

- Présentation du paysage fiscal français
- Les différents revenus imposables
- Les étapes du calcul de l'impôt sur le revenu
- Cas pratique
- L'impôt sur les sociétés
- Quizz de validation

Les revenus immobiliers

- Les différents régimes d'imposition
- Rappel de la fiscalité de la location nue
- Le régime BIC
- La fiscalité des BIC
- L'amortissement
- Cas pratique
- Passage de la location nue à la location meublée
- Déclaration fiscale
- Quizz de validation

Partie I- Location meublée : professionnel ou non-professionnel ?

- Évolution du statut
- Le loueur meublé non professionnel : statut fiscal
- Le loueur meublé non professionnel : statut social
- Le loueur meublé non professionnel : imposition des plus-values
- Cas pratique
- Quizz de validation

Partie II - Location meublée : professionnel ou non-professionnel ?

- Le loueur meublé professionnel : statut fiscal
- Le loueur meublé professionnel : statut social
- Le loueur meublé professionnel : imposition des plus-values
- Cas pratique
- Comparatif LMP / LMNP
- Changement de statut en cours de location
- Quizz de validation

…/…

OMYO – SARL unipersonnelle au capital de 1000 € – 41 rue de Cugnaux B36 – 31300 Toulouse – +33(0)6 63 08 09 40 – contact@omyo.fr - RCS de Toulouse 825 059 819 – Siret 825 059 819 00011 – APE 8559B – Déclaration d'activité n° 76310856931 - TVA intracommunautaire n° FR11825059819

JOUR 2

La location meublée en résidence de service

- Généralités
- Logements concernés
- La location meublée en résidence de service
- Le bail commercial avec l'exploitant
- Quizz de validation

Le dispositif Censi-Bouvard

- Généralités
- Opérations concernées
- Le régime fiscal
- Remise en cause de l'avantage fiscal
- Cas pratique
- Quizz de validation

Le calcul d'une rentabilité immobilière en location meublée

- Comment ?
- Les différents ingrédients
- L'impact de la situation des clients - Cas pratique
- Le fonctionnement du calcul
- L'analyse des résultats
- Cas pratique
- Quizz de validation

Location meublée en société

- L'indivision
- La SCI
- SARL de famille

La transmission

- Les différentes étapes de la succession
- Le démembrement : règles & impacts
- La donation partage
- Cas pratique

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 GUSTAVE 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 FORMANTIONS 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.

.../...

OMYO – SARL unipersonnelle au capital de 1000 € – 41 rue de Cugnaux B36 – 31300 Toulouse – +33(0)6 63 08 09 40 – contact@omyo.fr - RCS de Toulouse 825 059 819 – Siret 825 059 819 00011 – APE 8559B – Déclaration d'activité n° 76310856931 - TVA intracommunautaire n° FR11825059819

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 - 06 63 08 09 40

JOUR 1

Séquence	Durée	Objectifs	Contenu	Méthodes	Matériel
ACCUEIL	0h10	Inclusion	Présentation	Tour de « table »	Néant
Introduction	2h	Comprendre le contexte fiscal en France	• Présentation du paysage fiscal français • Les différents revenus imposables • Les étapes du calcul de l'impôt sur le revenu • L'impôt sur les sociétés	Exposé Cas pratiques Quizz de validation	Powerpoint Kahoot
Les revenus immobiliers	1h50	Connaitre les différents régimes d'imposition	• Les différents régimes d'imposition • Rappel de la fiscalité de la location nue • Le régime BIC • La fiscalité des BIC • L'amortissement • Passage de la location nue à la location meublée • Déclaration fiscale	Exposé Cas pratiques Quizz de validation	Power point Kahoot
Partie I- Location meublée : professionnel ou non-professionnel	1h30	Appréhender le statut de loueur meublé professionnel et non professionnel	• Évolution du statut • Le loueur meublé non professionnel : statut fiscal • Le loueur meublé non professionnel : statut social • Le loueur meublé non professionnel : imposition des plus values	Exposé Cas pratiques Quizz de validation	Power point Kahoot
Partie II - Location meublée : professionnel ou non-professionnel	1h30		• Le loueur meublé professionnel : statut fiscal • Le loueur meublé professionnel : statut social • Le loueur meublé professionnel : imposition des plus-values • Comparatif LMP / LMNP • Changement de statut en cours de location	Exposé Cas pratiques Quizz de validation	Power point Kahoot

.../...

OMYO – SARL unipersonnelle au capital de 1000 € – 41 rue de Cugnaux B36 – 31300 Toulouse – +33(0)6 63 08 09 40 – contact@omyo.fr - RCS de Toulouse 825 059 819 – Siret 825 059 819 00011 – APE 8559B – Déclaration d'activité n° 76310856931 - TVA intracommunautaire n° FR11825059819

JOUR 2

Séquence	Durée	Objectifs	Contenu	Méthodes	Matériel
La location meublée en résidence de service	1h40	Comprendre les rouages de la location meublée en résidence de service	• Généralités • Logements concernés • La location meublée en résidence de service • Le bail commercial avec l'exploitant	Exposé Cas pratiques Quizz de validation	Powerpoint Kahoot
Le dispositif Censi-Bouvard	1h15	Connaitre le régime fiscal Censi-Bouvard	• Généralités • Opérations concernées • Le régime fiscal • Remise en cause de l'avantage fiscal	Exposé Cas pratiques Quizz de validation	Powerpoint Kahoot
Le calcul d'une rentabilité immobilière en location meublée	1h15	Savoir calculer la rentabilité d'une location meublée	• Comment ? • Les différents ingrédients • L'impact de la situation des clients • Le fonctionnement du calcul • L'analyse des résultats	Exposé Cas pratiques Quizz de validation	Powerpoint Kahoot
Location meublée en société	1h15	Connaitre les principe de la location meublée en société	• L'indivision • La SCI • SARL de famille	Exposé Cas pratiques	Powerpoint
La transmission	1h15	Connaitre les principes de la transmission	• Les différentes étapes de la succession • Le démembrement : règles & impacts • La donation partage • cas pratique	Exposé Cas pratiques	Powerpoint
EVALUATION DES ACQUIS THEORIQUE	0h10	Auto-évaluation des acquis	Quiz	En ligne	Ordinateur, tablette ou smartphone
EVALUATION DE LA FORMATION	0h10	Evaluer la satisfaction à chaud du stagiaire	Questionnaire d'évaluation à chaud	Questionnaire	

OMYO – SARL unipersonnelle au capital de 1000 € – 41 rue de Cugnaux B36 – 31300 Toulouse – +33(0)6 63 08 09 40 – contact@omyo.fr - RCS de Toulouse 825 059 819 – Siret 825 059 819 00011 – APE 8559B – Déclaration d'activité n° 76310856931 - TVA intracommunautaire n° FR11825059819