



# 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

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 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

.../...

## 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 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

Séquence	Durée	Objectifs	Contenu	Méthodes	Matériel
ACCUEIL	0h10	Inclusion – recueil des attentes	Présentation des participants	Tour de « table »	Néant
<b>Introduction</b>	2h	Comprendre le contexte fiscal en France	<ul style="list-style-type: none"> <li>Présentation du paysage fiscal français</li> <li>Les différents revenus imposables</li> <li>Les étapes du calcul de l'impôt sur le revenu</li> <li>L'impôt sur les sociétés</li> </ul>	Exposé Cas pratiques Quizz de validation	Powerpoint Kahoot
<b>Les revenus immobiliers</b>	1h50	Connaitre les différents régimes d'imposition	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les différents régimes d'imposition</li> <li>Rappel de la fiscalité de la location nue</li> <li>Le régime BIC</li> <li>La fiscalité des BIC</li> <li>L'amortissement</li> <li>Passage de la location nue à la location meublée</li> <li>Déclaration fiscale</li> </ul>	Exposé Cas pratiques Quizz de validation	Power point Kahoot
<b>Partie I- Location meublée : professionnel ou non-professionnel</b>	1h30	Appréhender le statut de loueur meublé professionnel et non professionnel	<ul style="list-style-type: none"> <li>Évolution du statut</li> <li>Le loueur meublé non professionnel : statut fiscal</li> <li>Le loueur meublé non professionnel : statut social</li> <li>Le loueur meublé non professionnel : imposition des plus values</li> </ul>	Exposé Cas pratiques Quizz de validation	Power point Kahoot
<b>Partie II - Location meublée : professionnel ou non-professionnel</b>	1h30	Appréhender le statut de loueur meublé professionnel et non professionnel	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le loueur meublé professionnel : statut fiscal</li> <li>Le loueur meublé professionnel : statut social</li> <li>Le loueur meublé professionnel : imposition des plus-values</li> <li>Comparatif LMP / LMNP</li> <li>Changement de statut en cours de location</li> </ul>	Exposé Cas pratiques Quizz de validation	Power point Kahoot

.../...

## JOUR 2

Séquence	Durée	Objectifs	Contenu	Méthodes	Matériel
<b>La location meublée en résidence de service</b>	1h40	Comprendre les rouages de la location meublée en résidence de service	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Généralités</li> <li>• Logements concernés</li> <li>• La location meublée en résidence de service</li> <li>• Le bail commercial avec l'exploitant</li> </ul>	Exposé Cas pratiques Quizz de validation	Powerpoint Kahoot
<b>Le dispositif Censi-Bouvard</b>	1h15	Connaitre le régime fiscal Censi-Bouvard	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Généralités</li> <li>• Opérations concernées</li> <li>• Le régime fiscal</li> <li>• Remise en cause de l'avantage fiscal</li> </ul>	Exposé Cas pratiques Quizz de validation	Powerpoint Kahoot
<b>Le calcul d'une rentabilité immobilière en location meublée</b>	1h15	Savoir calculer la rentabilité d'une location meublée	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comment ?</li> <li>• Les différents ingrédients</li> <li>• L'impact de la situation des clients</li> <li>• Le fonctionnement du calcul</li> <li>• L'analyse des résultats</li> </ul>	Exposé Cas pratiques Quizz de validation	Powerpoint Kahoot
<b>Location meublée en société</b>	1h15	Connaitre les principe de la location meublée en société	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'indivision</li> <li>• La SCI</li> <li>• SARL de famille</li> </ul>	Exposé Cas pratiques	Powerpoint
<b>La transmission</b>	1h15	Connaitre les principes de la transmission	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les différentes étapes de la succession</li> <li>• Le démembrement : règles &amp; impacts</li> <li>• La donation partage</li> <li>• cas pratique</li> </ul>	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	