

# FISCALITÉ IMMOBILIÈRE : LES RÉGIMES DE TAXATION DES REVENUS ISSUS DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

Maîtriser les impacts fiscaux d'un investissement immobilier pour adapter sa stratégie

1 JOUR, 7 HEURES

IMMOBILIER ET LOGEMENT  
SOCIAL

CODE :  
MIC109

## Objectifs de la formation

Cerner les spécificités fiscales liées aux différentes formes d'investissement patrimonial

Distinguer les différents régimes en location en expliquant leurs intérêts/limites

Mesurer les impacts fiscaux à chaque stade de votre projet : acquisition, démembrement, restauration, cession

Relier investissements patrimoniaux et fiscalité immobilière

## Parmi nos formateurs

- HANIN-AUSSEL Anaïs  
Avocat fiscaliste,  
ARCHIMÈDE AVOCATS & ASSOCIÉS

## Public concernés

- Promoteur ; Conseiller clientèle ; Asset manager ; Gestionnaires de patrimoine ; Gestionnaires d'actifs immobiliers ; Directeurs financiers

## Critères d'admission

- Aucun prérequis n'est nécessaire

## Prérequis

- Aucun prérequis n'est nécessaire

## Tarifs

- Tarif Session en classe virtuelle : 995,00 €HT
- Tarif Session en présentiel : 1 060,00 €HT

La fiscalité immobilière est un domaine complexe et déroutant, qui peut affecter de nombreux aspects de votre projet immobilier et peut avoir un impact significatif sur la rentabilité et la viabilité de votre projet. C'est un sujet pour toute personne impliquée dans l'acquisition, la gestion ou la cession de biens immobiliers. En raison de la complexité de ce domaine, il est donc important pour les propriétaires immobiliers, les investisseurs et les promoteurs immobiliers de comprendre les différentes formes d'investissement patrimonial et leurs implications fiscales pour éviter les erreurs qui peuvent causer des pertes financières importantes et pour maximiser les avantages fiscaux disponibles.

## Appréhender la fiscalité des revenus fonciers et de certains régimes dits « incitatifs » d'investissement dans le secteur locatif

- Cerner le régime d'imposition des revenus fonciers et effectuer le calcul des revenus fonciers
- Apprécier l'intérêt du régime dit des déficits fonciers et en connaître les applications développées par la pratique notamment les montages dit « ASL »
- Appréhender le régime des Monuments Historiques, ainsi que les dispositifs différents : dispositif Malraux, dispositif Pinel
- Déterminer le régime adéquate en fonction de la situation fiscale personnelle de l'investisseur/ Optimiser la perception de l'avantage fiscal (date de versement des dépenses/modulation du PAS)
- Savoir analyser la dépense ouvrant droit à déduction/économie d'impôts
- Calculer l'avantage fiscal

### CAS PRATIQUE Atelier

- Suite au quiz et à la réflexion collective menée, les stagiaires vont analyser la situation proposée par le formateur, pour identifier les régimes fiscaux applicables, en optimisant les avantages fiscaux lié à l'investissement immobilier en utilisant les différentes techniques disponibles.

## Maîtriser les locations imposées dans la catégorie des BIC

- Différencier les régimes LMP et LMNP (loueurs meublés pro /loueurs meublés non pro) : intérêt/opportunité/différences fiscales et sociales
- Distinguer les régimes loueurs meublés des locations avec prestations para-hôtelières
- Appréhender l'intérêt du régime de location meublée dans les résidences de services gérées

### EXERCICE Différences entre régimes LMP et LMNP

- Les stagiaires sont invités à établir un tableau pour mettre en lumière les différences entre les régimes LMP et LMNP, en décrivant leur intérêts/limites.

## Mesurer les conséquences fiscales de la cession immobilière

- Cerner le régime des plus-values immobilières et son actualité
- Identifier le traitement fiscal lorsque le cédant est une SCI
- Déterminer le régime fiscal de la cession d'actif immobilier par une société commerciale
- Repérer les points de vigilance sur les règles de non cumul avec d'autres régimes incitatifs

### CAS PRATIQUE Etude de cas en sous-groupes

- A partir d'un cas concret concernant la vente d'un bien immobilier issu du formateur, les stagiaires vont analyser la situation en identifiant les différents aspects liés à la fiscalité d'une cession immobilière: plus-values, revenus, règles de non cumul, afin d'évaluer le montant d'impôts à payer et optimiser la fiscalité en fonction de sa situation personnelle.

## Identifier les solutions fiscales propres au démembrement de propriété

- Comprendre le statut de l'usufruitier et du nu propriétaire
- Quid du démembrement temporaire : usage et bénéfice
- Découvrir le régime fiscal attractif du démembrement locatif social

### EXERCICE Etude de cas en plénière

- Les participants sont invités à étudier un cas concret issu du formateur pour identifier les différents types de démembrement de propriété, en analysant les avantages et inconvénients fiscaux liés à chaque type de démembrement, pour proposer une stratégie d'optimisation fiscale pour un investissement en démembrement de propriété.

# Evaluation des acquis de la formation

---

## Dates

Classe virtuelle Paris

15/11/2024 15/11/2024

---

## Modalités pédagogiques, d'évaluation et techniques

### ■ Modalités pédagogiques:

Pour les formations synchrones-présentiel ou classes virtuelles (formations à distance, en direct), les stages sont limités, dans la mesure du possible, à une douzaine de participants, et cherchent à respecter un équilibre entre théorie et pratique. Chaque fois que cela est possible et pertinent, des études de cas, des mises en pratique ou en situation, des exercices sont proposées aux stagiaires, permettant ainsi de valider les acquis au cours de la formation. Les stagiaires peuvent interagir avec le formateur ou les autres participants tout au long de la formation, y compris sur les classes virtuelles durant lesquelles le formateur, comme en présentiel peut distribuer des documents tout au long de la formation via la plateforme. Un questionnaire préalable dit 'questionnaire pédagogique' est envoyé aux participants pour recueillir leurs besoins et attentes spécifiques. Il est transmis aux intervenant(e)s avant la formation, leur permettant de s'adapter aux publics. Pour les formations en E-learning (formations à distance, asynchrones), le stagiaire peut suivre la formation à son rythme, quand il le souhaite. L'expérience alterne des vidéos de contenu et des activités pédagogiques de type quizz permettant de tester et de valider ses acquis tout au long du parcours. Des fiches mémos reprenant l'essentiel de la formation sont téléchargeables. La présence d'un forum de discussion permet un accompagnement pédagogique personnalisé. Un quizz de validation des acquis clôture chaque parcours. Enfin, le blended-learning est un parcours alternant présentiel, classes virtuelles et/ou e-learning.

### ■ Modalités d'évaluation:

Toute formation se clôture par une évaluation à chaud de la satisfaction du stagiaire sur le déroulement, l'organisation et les activités pédagogiques de la formation. Les intervenant(e)s évaluent également la session. La validation des acquis se fait en contrôle continu tout au long des parcours, via les exercices proposés. Sur certaines formations, une validation formelle des acquis peut se faire via un examen ou un QCM en fin de parcours. Une auto-évaluation des acquis pré et post formation est effectuée en ligne afin de permettre à chaque participant de mesurer sa progression à l'issue de la formation. Une évaluation à froid systématique sera effectuée à 6 mois et 12 mois pour s'assurer de l'ancrage des acquis et du transfert de compétences en situation professionnelle, soit par téléphone soit par questionnaire en ligne.

### ■ Modalités techniques FOAD:

Les parcours sont accessibles depuis un simple lien web, envoyé par Email aux stagiaires. L'accès au module de E-learning se fait via la plateforme 360Learning. La durée d'accès au module se déclenche à partir de la réception de l'invitation de connexion. L'accès aux classes virtuelles se fait via la plateforme Teams. Le(a) stagiaire reçoit une invitation en amont de la session lui permettant de se connecter via un lien. Pour une bonne utilisation des fonctionnalités multimédia, vous devez disposer d'un poste informatique équipé d'une carte son et d'un dispositif vous permettant d'écouter du son (enceintes ou casque). En ce qui concerne la classe virtuelle, d'un microphone (éventuellement intégré au casque audio ou à la webcam), et éventuellement d'une webcam qui permettra aux autres participants et au formateur de vous voir. En cas de difficulté technique, le(a) stagiaire pourra contacter la hotline au 01 70 72 25 81, entre 9h et 17h ou par mail au [logistiqueformations@infopro-digital.com](mailto:logistiqueformations@infopro-digital.com) et la prise en compte de la demande se fera dans les 48h.