



FINANCE & FISCALITÉ

Initiation à la fiscalité immobilière

2 jours

Présentiel

Réf. IFI-130

Horaires :

9h - 12h / 13h - 17h

Modalités et délais d'accès :

Les dates sont définies avec l'organisme exprimant le besoin. Possibilité de regrouper des stagiaires sur une même session

Prérequis :

Aucun prérequis

Moyens pédagogiques :

Enseignement théorique et cas pratique - support théorique - certificat de réussite ou attestation de suivi

Accessibilité :

Places limitées, locaux accessibles aux personnes à mobilité réduite

Moyens d'évaluation de la formation : Mise en situation au travers d'un cas pratique - questionnaire à choix unique en fin de formation - grille d'évaluation

Objectifs pédagogiques

- Connaître les différents types d'imposition immobilière
- Comprendre la notion de déficit fiscal
- Maîtriser l'optimisation fiscale immobilière

Initiation à la fiscalité immobilière

Programme

Jour 1 :

- ▶ 9h - 10h30 : Comprendre les bases de la fiscalité immobilière
 - Définition de la fiscalité immobilière
 - Revenu foncier et revenu patrimonial : ce qui les distingue
 - Présentation des grandes catégories d'imposition
 - Focus : imposition des locaux vacants, des loyers, des plus-values
- ▶ 10h45 - 12h : Maîtriser les régimes d'imposition, le régime réel
 - Présentation du régime du réel : obligations, avantages, limites
 - Déficit foncier : conditions, plafonds, report, fiscalité globale
 - Cas d'usage : comparaison de deux foyers avec ou sans déficit
- ▶ 13h - 15h : Le micro-foncier et les cas pratiques de choix fiscal
 - Conditions d'accès au régime micro-foncier
 - Cas d'arbitrage entre micro et réel : profils, montants de charges
 - Fiscalité simplifiée, risques d'erreur, pièges courants
- ▶ 15h15 - 17h : Les régimes spéciaux, fiscalité du meublé (BIC)
 - Distinction entre revenus fonciers et BIC
 - Principe d'amortissement, charges déductibles
 - Introduction au statut LMNP et contraintes déclaratives
 - Lien entre fiscalité et forme juridique : meublé géré, résidence de service
 - Étude de cas : calcul de résultat fiscal LMNP en régime réel simplifié

Jour 2 :

- ▶ 9h - 10h30 : Meublé professionnel et statut LMP
 - Conditions du LMP : recettes, inscription RCS, conséquences
 - Différences fiscales entre LMNP et LMP
 - Traitement des déficits et des plus-values
 - Impacts sociaux : cotisations, régime des indépendants
- ▶ 10h45 - 12h : SCI et fiscalité immobilière
 - SCI à l'IR : transparence fiscale, répartition des revenus, déclaration 2044
 - SCI à l'IS : amortissements, calcul du résultat, fiscalité différée
 - Option IR ou IS : critères de choix et simulations comparatives
- ▶ 13h - 15h : Plus-value immobilière et fiscalité de la cession
 - Régime de droit commun des plus-values des particuliers
 - Détail du calcul : prix de cession, prix d'acquisition, abattements
 - Exonérations possibles : résidence principale, durée de détention
 - Plus-value sur SCI à l'IS : traitement distinct
- ▶ 15h15 - 17h : Fiscalité du patrimoine, IFI et bilan global
 - Définition de l'IFI, base taxable, exonérations
 - Valeur vénale, décote, passif déductible
 - Patrimoine net taxable, seuils, barème
 - Règles de déclaration, risques de requalification
 - Évaluation des acquis : questionnaire à choix unique récapitulatif avec correction collective