

## La fiscalité de l'immobilier

La fiscalité liée à l'immobilier a évolué depuis le 1er janvier 2011 à travers un alourdissement de la taxation des plus values, et à la prise en compte toujours plus importante, du développement durable en privilégiant la performance énergétique. Cette formation vous présente ces dernières évolutions en effectuant un véritable tour d'horizon des différents dispositifs en comparant leurs attraits fiscaux mais aussi les risques afférents aux placements immobiliers.

### ► La location nue.

- **Le régime général**

- A) Le « micro-foncier »
  - Le champ d'application
  - Les cas d'exclusion
  - La mise en œuvre du régime
- B) Le réel
  - Les charges déductibles
  - Les charges non déductibles
  - Le déficit foncier

Exercices d'application : Calcul d'optimisation entre le choix du micro foncier et la déclaration au réel

- **Les régimes spéciaux**

- A) La résidence locative principale neuve acquise dans le dispositif « Scellier » et le « Scellier intermédiaire ».
  - Les investissements concernés
  - Les engagements à respecter
  - Le fonctionnement des dispositifs
  - Les conditions liées aux locataires et aux loyers

Travaux pratiques : Comparatif entre un investissement Scellier et le choix du micro foncier

- B) Rappel sur la loi « ZRR » (dite loi « DEMESSINE ») puis sur la loi « Censi/Bouvard »
  - Les conditions communes
  - La réduction d'impôt
  - Les plafonds de dépenses

- C) Le « BORLOO-ANCIEN » secteur social et secteur intermédiaire
  - Le champ d'application
  - Les avantages
  - Les engagements
  - Les conditions liées aux locataires et aux loyers

- D) Rappel des dispositifs antérieurs « PERISSOL », « BESSON »

Travaux pratiques : Etude sur l'opportunité de passer d'un régime classique à un Borloo ancien

### Objectifs :

- Appréhender les mécanismes fiscaux liés aux revenus et aux plus-values de l'immobilier
- Cerner les caractéristiques des différents régimes spéciaux
- Maîtriser les différences fondamentales des régimes pour mieux être en adéquation avec les besoins de ses clients
- Optimiser l'utilisation des régimes spéciaux pour réduire sa pression fiscale

Dates : en intra

Destiné à :

Conseillers Particuliers, Conseillers Professionnels, CGP junior

Lieu : dans vos locaux

Durée : 2 jours

Prix : 1580 €/jour  
Prestation de formation professionnelle continue exonérée de TVA

Contact : [contact@springfinance.fr](mailto:contact@springfinance.fr)



**SPRING FINANCE**

## ► Les locations en meublés

- Définition de la location en meublé
- Distinction entre le Loueur en Meublé Professionnel et le Loueur en Meublé Non Professionnel
- Régime du micro-BIC
  - Le champ d'application
  - L'abattement forfaitaire
- Bénéfice réel simplifié et normal
  - Le champ d'application
  - Les obligations comptables
- Les cas particuliers
  - Louer sa résidence secondaire pour les vacances
  - Louer une partie de sa résidence principale

Travaux pratiques : Etude sur les incidences fiscales de meubler des studios, avantages et inconvénients.

## ► Le démembrement de propriété

- Définition du démembrement
- Les situations privilégiées pour effectuer un démembrement de propriété

## ► La S.C.I.

- Les avantages à la création d'une S.C.I.
- Les contraintes et inconvénients de la S.C.I.

Travaux pratiques : Etude des différentes solutions de transmission de biens immobiliers à des enfants

## ► La revente d'un bien immobilier

- Les cas d'exonération des plus values
- Détermination de la plus value imposable
- La prise en compte de la TVA pour les biens neufs vendus avant 5 ans

Travaux pratiques : Calcul d'impôt sur la plus-value lors de la revente d'une résidence secondaire

## Objectifs :

- Appréhender les mécanismes fiscaux liés aux revenus et aux plus-values de l'immobilier
- Cerner les caractéristiques des différents régimes spéciaux
- Maîtriser les différences fondamentales des régimes pour mieux être en adéquation avec les besoins de ses clients
- Optimiser l'utilisation des régimes spéciaux pour réduire sa pression fiscale

Dates : en intra

## Destiné à :

Conseillers Particuliers, Conseillers Professionnels, CGP junior

Lieu : dans vos locaux

Durée : 2 jours

Prix : 1580 €/jour

Prestation de formation professionnelle continue exonérée de TVA

Contact : contact@springfinance.fr



**SPRING FINANCE**