

# Les modes de location et leurs fiscalités

## Finalité

Au terme de la formation *Les modes de location et leurs fiscalités*, vous serez mieux à même de **conseiller vos clients et prospects sur le mode de location à privilégier** au regard de leur situation personnelle, leur situation fiscale et de la typologie de leur(s) bien(s) immobilier(s) locatif(s).

## Objectifs pédagogiques et opérationnels

La formation *Les modes de location et leurs fiscalités* a pour objectifs de :

- Vous initier au fonctionnement global de la fiscalité française et au calcul de l'impôt sur le revenu ;
- Connaître la méthode de calcul des résultats fonciers (location vide) en détails ;
- Connaître les principaux critères à retenir pour faire de la LMNP ;
- Connaître la méthode de calcul du résultat taxable au BIC (LMNP) en détails ;
- Mieux connaître les enjeux fiscaux concernant les revenus locatifs en fonction de la situation fiscale du propriétaire.

Cette formation apportera :

- Des connaissances et méthodes en matière de calcul de l'impôt sur le revenu ;
- Des connaissances en matière de règles fiscales et des méthodes de calcul de la base taxable concernant la catégorie des revenus fonciers (location vide) ;
- Des connaissances en matière de règles fiscales et des méthodes de calcul de la base taxable concernant la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) liés à la location meublée non-professionnelle.

## Durée

La formation intitulée « *Les modes de location et leurs fiscalités* » se déroulera sur 3 jours.

Chaque journée de formation devra obligatoirement être réalisée durant un seul et même jour. Néanmoins, selon les contraintes opérationnelles du Formateur ou des Stagiaires, ces trois journées pourront ne pas être réalisées à la suite les unes des autres. Toutefois, dans un souci de meilleure compréhension et assimilation par les Stagiaires, il sera préférable de réaliser cette action de formation sur trois journées consécutives.

## Public visé

Tous les professionnels de l'immobilier trouveront un intérêt à cette formation. Toutefois, les professionnels de l'immobilier désireux et dont l'activité nécessite d'avoir une meilleure maîtrise des concepts fiscaux entourant les différents régimes de location sont plus particulièrement visés.

Par conséquent, les personnes ciblées sont :

- Celles ayant en charge des missions de location et gestion de la location de biens immobiliers ;
- Les responsables de services ou dirigeants de société de gestion locatives ;
- Les professionnels dont la relation avec leurs clients les amènent à traiter des sujets fiscaux entourant la mise en location de biens immobiliers : agents immobiliers et gestionnaire.

## Prérequis

En matière de connaissances en lien avec le sujet et notamment la fiscalité, aucun prérequis n'est exigé. En revanche, la connaissance de certaines notions fiscales de base rendra la compréhension et le suivi de la formation plus aisé.

Des supports de cours papier seront fournis aux Stagiaires. Ces derniers doivent venir muni d'un crayon effaçable et d'une gomme (ou effaceur).  
Aucun matériel informatique n'est exigé.

## Programme de la formation

Le programme de cette formation sera :

- **Chapitre I : L'Impôt sur le Revenu (IR) - Explication de la déclaration n° 2042 par l'exemple - 1 journée (7 heures)**

Cette première partie de la formation a pour objectif de revoir, ensemble, les grandes lignes du calcul de l'impôt sur le revenu en France. Nous aborderons toutes les notions de base (foyer fiscal, parts, quotient familial) et réaliserons le calcul de l'impôt sur le revenu pour le cas illustratif étudié en complétant, étape par étape, une déclaration n° 2042.

Cette partie vous permettra donc d'être en mesure de mieux comprendre les enjeux fiscaux de vos clients propriétaires à la lecture de leur déclaration ou avis d'imposition.

- **Chapitre II : Location vide - Explication de la déclaration n° 2044 par l'exemple - 1 journée (7 heures)**

Cette deuxième partie de la formation a pour objectif de revoir, ensemble, les modalités de calcul des revenus fonciers, en France. Nous expliquerons ce qu'est la location vide (celle qui génère les revenus fonciers) et compléterons, pas à pas, une déclaration n° 2044 dans le cadre du cas illustratif étudié.

Cette partie vous permettra de mieux connaître l'ensemble des charges déductibles des revenus fonciers, le fonctionnement et l'imputation des déficits fonciers et enfin les impacts et enjeux fiscaux des revenus fonciers de vos clients et prospects.

- **Chapitre III : Location Meublée Non Professionnelle (LMNP) - 1 journée (7 heures)**

Cette troisième et dernière partie de la formation a pour objectif de vous présenter, ou de revoir, ce qu'est la location meublée, à qui elle s'adresse et comment savoir si elle est professionnelle (LMP) ou non professionnelle (LMNP). Nous y expliquerons, entre autres, les modalités de calcul du résultat imposable au BIS ((location meublée) que nous comparerons au calcul du résultat foncier (location vide).

Cette dernière partie vous permettra de mieux connaître le fonctionnement du calcul du résultat imposable dans le cadre de la location meublée non professionnelle (LMNP) et de mieux appréhender les avantages fiscaux (mais aussi contraintes) de ce mode de location.

Suite à la formation *Les modes de location et leurs fiscalités*, les Stagiaires auront la possibilité de revenir vers l'intervenant avec l'ensemble des questions d'ordre général<sup>1</sup> qu'ils pourraient avoir en lien avec l'application quotidienne du contenu de la formation et ce pendant une période de 6 mois.

*Selon le profil des Stagiaires participants, la durée de chaque sous-partie sera adaptée et pourra donc varier.*

<sup>1</sup> Pas de traitement de cas concrets.

## Les avantages de la formation Sourcimm

En plus des supports fournis dans le cadre de la formation, les Stagiaires<sup>2</sup> auront l'opportunité, **et sans surcoût**, de :

- **Se faire référencer dans la liste de diffusion du formateur** afin de recevoir régulièrement des informations en lien avec la fiscalité et l'immobilier ;
- **Disposer d'un tableur de simulation paramétrable** permettant de comparer les fiscalités de la location nue et de la location meublée non-professionnelle<sup>3</sup> ;
- **Faire intervenir le formateur pour une présentation d'environ une heure**, dans leurs locaux<sup>4</sup>, à destination de leurs clients sur le sujet de la formation.

## Moyens et méthodes pédagogiques

Les moyens pédagogiques employés seront les suivants :

- Une présentation projetée (système de rétroprojecteur et écran ou partage d'écran) et commentée par le formateur ;
- Un support de formation reprenant la chronologie de la présentation et plus détaillé que celle-ci qui sera fourni aux Stagiaires afin de suivre la présentation ;
- Un support d'exercices qui permettra de mettre en pratique les concepts vus tout au long de la formation ;
- Au terme de la formation, un support incluant la totalité de son contenu et les corrections détaillées des exercices qui sera remis aux Stagiaires.

Les méthodes pédagogiques employées seront :

- Des exercices illustratifs pour mettre en application les notions théoriques abordées par la présentation. Nous utiliserons notamment un cas concret qui suivra l'évolution de la formation ;
- Des réflexions, des analyses individuelles, en sous-groupes ou en commun, sur chaque partie de la formation ;
- Des réactions, participations et interactions avec le Formateur et entre les Stagiaires eux-mêmes afin d'approfondir les sujets abordés durant la formation, les sujets connexes à la formation et en fonction des besoins spécifiques des Stagiaires en lien avec la formation. Cette animation constante sera assurée par l'intervenant Formateur.

<sup>2</sup> Stagiaires qui auront suivis l'intégralité de la formation et se seront acquittés de son coût total.

<sup>3</sup> Le formateur n'est pas responsable des résultats fournis par le stagiaire à ses clients à l'aide de l'outil mis à disposition.

<sup>4</sup> Frais de déplacement, logement et restauration à la charge du stagiaire.

## Préparation, évaluation et suivi de la formation

**Avant la formation**, un questionnaire « *Auto-évaluation et positionnement du Stagiaire* » sera transmis à chaque participant. Ce questionnaire devra être rempli avant l'action de formation renvoyé dans un délai raisonnable à l'intervenant Formateur. Cela permettra d'adapter l'intervention au public concerné et au niveau global des Stagiaires. De cette façon, le stage pourra être plus profitable à chacun.

**Pendant et au terme de la formation**, l'intervenant Formateur évaluera les Stagiaires par le biais de questionnaires ou exercices dits « *Questionnaire d'évaluation d'acquisition des connaissances* ». Cela permettra de vérifier la bonne compréhension et acquisition des connaissances et savoirs par les Stagiaires. Dans l'éventualité où un grand nombre de Stagiaires n'auraient pas acquis un ou plusieurs points précis de la formation, le Formateur reviendra sur ce ou ces points avec les participants.

**Directement après la formation**, un questionnaire « *Évaluation de la formation et du formateur* » sera remis et rempli par les Stagiaires. Cette opération s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue de la qualité de nos services, formations et intervenants.

**Six mois après la formation** et au terme de la « durée d'accompagnement » proposée avec cette action de formation<sup>5</sup>, un questionnaire « *Retour d'expérience* » sera également transmis aux Stagiaires. Cette fois-ci, l'objet de l'évaluation sera de savoir dans quelle mesure cette formation aura été profitable aux Stagiaires (montée en compétences, évolution professionnelle, etc.) mais également à leur activité et leur société (développement commercial, élargissement de l'offre de services, fidélisation des clients, taux de transformation des prospects, etc.).

## Coût de la formation

Le coût journalier de cette formation est de :

- **Formation assurée en présentiel : à partir de 299,00€ HT**, soit 358,80€ TTC par Stagiaire (TVA à 20%). Les éventuels frais de déplacement, de logement et de restauration du formateur liés à cette formation seront facturés en sus, pour leurs montants réels et répartis de façon égale entre tous les participants ;
- **Formation assurée à distance : à partir de 249,00€ HT**, soit 298,80€ TTC par Stagiaire (TVA à 20%).

Les frais de déplacement, d'hôtels et de restauration seront facturés en sus pour leurs montants réels et répartis entre l'ensemble des Stagiaires prenant part à l'action de formation.

Pour connaître le coût final par Stagiaire, une proposition tarifaire sera adressée en réponse à la demande de formation. Le tarif sera adapté en fonction du nombre de Stagiaires.

## Modalités d'accès et délais

Les personnes en situation de handicap (PMR, malvoyants et malentendants) peuvent assister à toutes nos formations à condition de le signaler au plus tôt (minimum 15 jours calendaires avant la date de début de l'action de formation), afin d'adapter les locaux et les moyens de la formation à leurs situations.

Suite à la demande de mise en place de l'action de formation, le Formateur indiquera dans sa proposition tarifaire sous quels délais cette dernière peut être réalisée. De façon générale, il faudra minimum un mois entre l'entrée en contact avec l'organisme de formation et la réalisation de la formation.

<sup>5</sup> Voir le paragraphe les « plus » de la formation.

## Intervenant

Hugues SENGENÈS est conseiller en gestion de patrimoine, consultant et formateur, titulaire du Master 1 & 2 « Gestion de patrimoine et Banque Privée » en formation continue de l'Institut de Gestion de Patrimoine de l'Université Paris-Dauphine, major des promotions 2017 (M1) et 2018 (M2). Président de la SAS Épargne Plurielle Monde créée en 2020, il met son expérience professionnelle au service de ses clients et de la formation après 4 années passées dans différents cabinets à Paris et à Toulouse. Depuis 2 ans, il exerce une activité de consultant auprès des professionnels en lien avec le conseil en gestion de patrimoine tels que les professionnels de l'immobilier, les conseillers en gestion de patrimoine, les avocats et les comptables.

En cas d'indisponibilité, Hugues SENGENÈS pourra être remplacé, en accord avec le client-stagiaire, par un intervenant formateur disposant d'un niveau de compétence équivalent dans le domaine traité.

Entrer en contact avec Hugues SENGENÈS :

Courriel : [infos@sourcimm.fr](mailto:infos@sourcimm.fr) - Téléphone : +33 (0)7 68 06 58 89

Courrier : 16bis Allée Charles de Fitte - BP33035 - 31024 TOULOUSE Cedex 3

LinkedIn : <https://www.linkedin.com/in/hugues-sengenès>