

# Les fondamentaux de l'investissement locatif – 28H

Formation e-learning – FOAD A

## OBJECTIFS

- Comprendre le fonctionnement de l'impôt
- Identifier les nouvelles règles de la fiscalité
- Comprendre les mécanismes de déficit foncier et de réduction d'impôts
- Apprendre à optimiser son investissement immobilier

## INFORMATIONS

**Public :** Tout public

**Prérequis :** Aucun prérequis

**Durée :** 28 heures

## FINANCEMENT

Une action de formation peut faire l'objet d'une prise en charge OPCO.

EFISIO identifie et vous accompagne dans les démarches de financement.

## MOYENS

**Délai d'accès :** 6 mois

### Pédagogiques :

- Apports théoriques
- Étude de cas
- Questions/Réponses

### Matériels :

- Plateforme LMS
- Vidéos animées par un formateur qualifié
- Support de cours
- Contact formateur

### Méthodes d'évaluation :

- QCM d'évaluation

## CONTACT

Tél : 09 80 80 18 60  
Email : [contact@efisio.fr](mailto:contact@efisio.fr)  
<https://efisio.fr/>  
NDA : 32 60 03216 60

## Module 1 : Comprendre les mécanismes d'imposition des opérations immobilières

### Séquence 1 : Le fonctionnement de l'imposition

- ▶ Comment fonctionne l'Impôt sur le Revenu IR
- ▶ Le foyer fiscal
- ▶ Les 8 catégories de revenus
- ▶ La déclaration d'impôt
- ▶ L'avis d'imposition
- ▶ Les notions : déduction, réduction et crédit d'impôt et leurs impacts
- ▶ Le quotient familial
- ▶ Les plafonds des niches fiscales
- ▶ Le barème progressif de l'impôt
- ▶ Explication : comment fonctionne la TMI
- ▶ Comment se calcule l'impôt
- ▶ Calculer l'IR à la calculatrice

### Séquence 2 : Les mécanismes de défiscalisation et de déficit foncier

- ▶ Les différentes lois en défiscalisation immobilière : philosophie
- ▶ Les techniques de défiscalisation / La défiscalisation de la base / La défiscalisation de l'impôt
- ▶ Les revenus fonciers
- ▶ Le déficit foncier
- ▶ Le rendement avant et après l'impôt
- ▶ Performance de l'investissement
- ▶ Détermination du revenu foncier imposable
- ▶ Déduction des intérêts d'emprunt
- ▶ Travaux déductibles
- ▶ Report de déficit
- ▶ Souscription de la déclaration n°2044
- ▶ Imposition du revenu foncier
- ▶ Prélèvement à la source et imposition des revenus fonciers

## Module 2 : Les structures juridiques adéquates pour les activités immobilières

### Séquence 1 : L'imposition des résultats en fonction de la qualité du bailleur

- ▶ La location par une société soumise à l'IS
- ▶ La location par une SCI
- ▶ La location nue par une personne physique : imposition en revenus fonciers, dispositifs de défiscalisation (Malraux, Pinel, De Normandie...)
- ▶ Les loueurs en meublé professionnels ou non professionnels : taxation en BIC
- ▶ Dispositifs de défiscalisation (LMP, Censi-Bouvard)
- ▶ LMNP : Amortissement et dévalorisation, Déduction de charges, Récupération de TVA, Régime micro-BIC ou réel, Sort des déficits, Enregistrement, urbanisme et CFE
- ▶ Les dispositifs Malraux, Monument Historique, etc.
- ▶ La fin des dispositifs fiscaux

### Séquence 2 : Envisager le montage de son dispositif

- ▶ Déterminer ses objectifs
- ▶ Quels dispositifs selon l'imposition du client
- ▶ Comment optimiser l'investissement immobilier
- ▶ Établir les étapes de son investissement
- ▶ Les montages interdits ou à éviter

## Nous suivre



## Financements

OPCO



Formations accessibles aux personnes en situation de handicap, merci de nous contacter.

## OBJECTIFS

- Comprendre le fonctionnement de l'impôt
- Identifier les nouvelles règles de la fiscalité
- Comprendre les mécanismes de déficit foncier et de réduction d'impôts
- Apprendre à optimiser son investissement immobilier

## INFORMATIONS

**Public :** Tout public

**Prérequis :** Aucun prérequis

**Durée :** 28 heures

## FINANCEMENT

Une action de formation peut faire l'objet d'une prise en charge OPCO.

EFISIO identifie et vous accompagne dans les démarches de financement.

## MOYENS

**Délai d'accès :** 6 mois

### Pédagogiques :

- Apports théoriques
- Étude de cas
- Questions/Réponses

### Matériels :

- Plateforme LMS
- Vidéos animées par un formateur qualifié
- Support de cours
- Contact formateur

### Méthodes d'évaluation :

- QCM d'évaluation

## CONTACT

Tél : 09 80 80 18 60  
Email : [contact@efisio.fr](mailto:contact@efisio.fr)  
<https://efisio.fr/>  
NDA : 32 60 03216 60

## Module 3 : Le traitement de la succession

### Séquence 1 : L'ouverture de la succession

- ▶ Statut d'héritier
- ▶ Le contenu de la dévolution successorale
- ▶ Délai de traitement de la succession par le notaire
- ▶ Acceptation pure et simple / acceptation à concurrence de l'actif net / renonciation
- ▶ Dépôt de la déclaration
- ▶ Pénalités de retard
- ▶ Les créanciers d'une succession

### Séquence 2 : Le démembrement de propriété

- ▶ Nue-propriété / usufruit
- ▶ Le partage en démembrement
- ▶ Actes de gestion / administration en démembrement
- ▶ Entretien et réparations
- ▶ La taxe foncière en démembrement de propriété

- ▶ L'évaluation du démembrement de propriété (barème fiscal / valeur économique)

### Séquence 3 : Les donations

- ▶ Les conditions légales d'une donation
- ▶ Les présents d'usage
- ▶ Don manuel / exonérations
- ▶ Donation partage
- ▶ Les clauses spéciales d'une donation (clause de retour...)
- ▶ Rapport de la donation à la succession (rapport civil / rapport fiscal)

## Module 4 : Le statut matrimonial dans la succession

### Séquence 1 : Les régimes matrimoniaux

- ▶ Communauté de meuble et d'acquêts (avant 1966)
- ▶ Communauté réduite aux acquêts (après 1966)
- ▶ L'accord du conjoint / L'habilitation judiciaire
- ▶ Clause d'emploi / clause de remplacement
- ▶ Séparation de biens
- ▶ Logement de famille
- ▶ Communauté universelle

### Séquence 2 : Statut du conjoint survivant

- ▶ Réforme du 23 juin 2006
- ▶ La réserve du conjoint
- ▶ La pension de réversion
- ▶ La pension alimentaire
- ▶ Droit temporaire / Droit viager au logement

### Séquence 3 : Concubinage et PACS

- ▶ L'indivision dans le concubinage (achat / vente)
- ▶ Remboursement du crédit par l'un des concubins
- ▶ La convention d'indivision
- ▶ Séparation et refus de vente de l'indivisaire
- ▶ Le décès du concubin
- ▶ Le droit au logement du concubin survivant ?
- ▶ La SCI pour la protection des concubins
- ▶ PACS avant 2007 / après 2007
- ▶ Le régime du PACS
- ▶ Le décès du partenaire
- ▶ Le testament dans le PACS
- ▶ Le droit au logement du partenaire survivant ?
- ▶ Les droits de successions entre pacsés

## Nous suivre



## Financements

OPCO



Formations accessibles aux personnes en situation de handicap, merci de nous contacter.

# Les fondamentaux de l'investissement locatif – 28H

Formation e-learning – FOAD A

## OBJECTIFS

- Comprendre le fonctionnement de l'impôt
- Identifier les nouvelles règles de la fiscalité
- Comprendre les mécanismes de déficit foncier et de réduction d'impôts
- Apprendre à optimiser son investissement immobilier

## INFORMATIONS

**Public :** Tout public

**Prérequis :** Aucun prérequis

**Durée :** 28 heures

## FINANCEMENT

Une action de formation peut faire l'objet d'une prise en charge OPCO.

EFISIO identifie et vous accompagne dans les démarches de financement.

## MOYENS

**Délai d'accès :** 6 mois

**Pédagogiques :**

- Apports théoriques
- Étude de cas
- Questions/Réponses

**Matériels :**

- Plateforme LMS
- Vidéos animées par un formateur qualifié
- Support de cours
- Contact formateur

**Méthodes d'évaluation :**

- QCM d'évaluation

## CONTACT

Tél : 09 80 80 18 60  
Email : [contact@efisio.fr](mailto:contact@efisio.fr)  
<https://efisio.fr/>  
NDA : 32 60 03216 60

### Séquence 4 : L'indivision successorale

- ▶ Statut d'héritier indivisaire
- ▶ L'indivision post successorale
- ▶ Le partage / demande de retard de partage
- ▶ Acte de conservation / gestion / disposition
- ▶ La taxe foncière en indivision
- ▶ Mandataire successoral
- ▶ Les obligations des indivisaires
- ▶ La vente forcée en indivision

### Séquence 5 : Le statut de l'héritier

- ▶ Ordre des héritiers
- ▶ Quid des enfants adoptés ? Adoption simple – adoption plénière
- ▶ Présence d'un testament
- ▶ Testament (avec ou sans enfants)
- ▶ Testament (avec ou sans conjoint)
- ▶ Donation entre époux

### Séquence 6 : Évaluation de la succession

- ▶ Assiette du calcul
- ▶ Dettes déductibles
- ▶ Les abattements (parents enfants / frères sœurs...)
- ▶ Les droits de donations / successions
- ▶ Partage de la succession (partage amiable / partage judiciaire)

## Nous suivre



## Financements

OPCO



Formations accessibles aux personnes en situation de handicap, merci de nous contacter.

## OBJECTIFS

- Comprendre le fonctionnement de l'impôt
- Identifier les nouvelles règles de la fiscalité
- Comprendre les mécanismes de déficit foncier et de réduction d'impôts
- Apprendre à optimiser son investissement immobilier

## INFORMATIONS

**Public :** Tout public

**Prérequis :** Aucun prérequis

**Durée :** 28 heures

## FINANCEMENT

Une action de formation peut faire l'objet d'une prise en charge OPCO.

EFISIO identifie et vous accompagne dans les démarches de financement.

## MOYENS

**Délai d'accès :** 6 mois

### Pédagogiques :

- Apports théoriques
- Étude de cas
- Questions/Réponses

### Matériels :

- Plateforme LMS
- Vidéos animées par un formateur qualifié
- Support de cours
- Contact formateur

### Méthodes d'évaluation :

- QCM d'évaluation

## CONTACT

Tél : 09 80 80 18 60  
Email : [contact@efisio.fr](mailto:contact@efisio.fr)  
<https://efisio.fr/>  
NDA : 32 60 03216 60

## Module 5 : Le point de départ de la constitution d'une SCI, les bonnes questions et les étapes

### Séquence 1 : Pourquoi une SCI ?

- ▶ Connaître la SCI (Société Civile Immobilière)
- ▶ Les objectifs et la stratégie patrimoniale de la SCI
  - acquérir un patrimoine
  - protéger un patrimoine
  - faciliter la transmission du patrimoine
  - optimiser l'immobilier dans une SCI
- ▶ Les différentes formes de structures sociétaires immobilières

### Séquence 2 : Les étapes de la création d'une SCI

- ▶ Qui peut devenir associé ?
- ▶ Droit et obligations des associés
- ▶ Démembrement : avantages, droits et obligations du nu-proprétaire et de l'usufruitier
- ▶ Durée de vie de la SCI
- ▶ Définition des biens qui peuvent être apportés ou non dans la SCI
- ▶ Les différentes formalités à accomplir
- ▶ Rédiger les statuts (clauses sensibles, objet social, indivision, répartition des parts)
- ▶ Déterminer le montant du capital social (réduit ou libéré progressivement)
- ▶ Organiser le partage des pouvoirs et de la responsabilité
- ▶ Appréhender les différentes garanties lors de la création (garanties exigées par les prêteurs, nantissement des parts, etc.)

## Module 6 : La Société Civile Immobilière gérée et optimisée

### Séquence 1 : Les règles de gestion d'une Société Civile Immobilière

- ▶ La gestion d'une SCI : location, vente, emprunt
- ▶ Décisions collectives des associés
- ▶ Nomination du ou des gérant(s)
- ▶ Attributions de la gérance
- ▶ L'organisation des pouvoirs : entre théorie et pratique
- ▶ Les appels de fonds auprès des associés, autres modes de financement
- ▶ Les cessions de parts et des immeubles
- ▶ Le choix optimal et la valorisation de parts de SCI
- ▶ Limites de la SCI :
  - formalisme lié à son statut de société
  - impossibilité d'obtention d'offres de prêt
  - responsabilité des associés
  - vigilance du Trésor public

### Séquence 2 : Régime fiscal d'une Société Civile Immobilière

- ▶ L'impact fiscal d'un montage de SCI
- ▶ IS ou IR : les éléments du choix
- ▶ L'imposition d'une SCI familiale
- ▶ Les effets de levier de l'option à l'IS
- ▶ Les évolutions possibles de la société
- ▶ Le régime d'imposition
  - Des revenus fonciers
  - Des plus-values
  - Des acquisitions de parts
- ▶ Gestion de la TVA
- ▶ Déterminer le résultat fiscal
- ▶ Les conséquences fiscales de la dissolution

## Nous suivre



## Financements

OPCO



Formations accessibles aux personnes en situation de handicap, merci de nous contacter.

# Les fondamentaux de l'investissement locatif – 28H

Formation e-learning – FOAD A

## OBJECTIFS

- Comprendre le fonctionnement de l'impôt
- Identifier les nouvelles règles de la fiscalité
- Comprendre les mécanismes de déficit foncier et de réduction d'impôts
- Apprendre à optimiser son investissement immobilier

## INFORMATIONS

**Public :** Tout public

**Prérequis :** Aucun prérequis

**Durée :** 28 heures

## FINANCEMENT

Une action de formation peut faire l'objet d'une prise en charge OPCO.

EFISIO identifie et vous accompagne dans les démarches de financement.

## MOYENS

**Délai d'accès :** 6 mois

### Pédagogiques :

- Apports théoriques
- Étude de cas
- Questions/Réponses

### Matériels :

- Plateforme LMS
- Vidéos animées par un formateur qualifié
- Support de cours
- Contact formateur

### Méthodes d'évaluation :

- QCM d'évaluation

## CONTACT

Tél : 09 80 80 18 60  
Email : [contact@efisio.fr](mailto:contact@efisio.fr)  
<https://efisio.fr/>  
NDA : 32 60 03216 60

## Module 7 : Les fondamentaux de la mise en location

### 7 Heures

### Séquence 1 : Le dossier du candidat et la sélection du locataire

- ▶ Le contenu du dossier du candidat locataire
- ▶ Pièces autorisées / pièces interdites
- ▶ Question de la restitution du dossier au candidat locataire non retenu
- ▶ La bonne sélection du locataire
- ▶ Solvabilité du candidat
- ▶ Identifier un ratio de solvabilité
- ▶ Responsabilité du professionnel chargé de l'intermédiation

### Séquence 2 : Le cadre juridique du bail d'habitation

- ▶ Mise en œuvre du bail type défini par le décret de 2015
- ▶ Les mentions imposées par la loi ALUR
- ▶ L'interdiction des clauses pénales et l'encadrement des clauses résolutoires
- ▶ La durée du bail
- ▶ Fixer le montant du loyer
- ▶ Les baux mixtes, baux meublés et locaux accessoires, notion de décence du logement et ses conséquences
- ▶ Permis de louer
- ▶ La déclaration préalable de mise en location dans les zones d'habitat dégradé

## Module 8 : Le bail et le contentieux locatif

### 7 Heures

### Séquence 1 : La réglementation de la mise en location

- ▶ Le contenu de l'annonce de location depuis la loi Alur
- ▶ Retour de l'encadrement des loyers
- ▶ Calcul et respect des honoraires de location
- ▶ Descriptif des charges locatives : Provision / Forfait
- ▶ Le dépôt de garantie
- ▶ Garantie Visale / Avance Loca Pass
- ▶ Restitution du dépôt de garantie
- ▶ Liste et détail des réparations locatives
- ▶ Les gros travaux à la charge du propriétaire
- ▶ Travaux et réévaluation du loyer
- ▶ Le congé pour vente ou reprise et les préavis

### Séquence 2 : Le contentieux du bail

- ▶ La gestion des loyers impayés / de la relance simple à la mise en demeure
- ▶ Le commandement de payé visant la clause résolutoire
- ▶ Les mesures conservatoires à envisager

## Nous suivre



## Financements

OPCO



Formations accessibles aux personnes en situation de handicap, merci de nous contacter.