

# La fiscalité de l'investissement immobilier (14 heures)

## 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 :** Professionnels de l'immobilier

**Prérequis :** Aucun

**Durée :** 14 heures

## FINANCEMENT

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

START LEARNING identifie et vous accompagne dans les démarches de financement.

## MOYENS

### Pédagogiques :

- Apports théoriques
- Étude de cas, mise en situation
- Pédagogie participative

### Matériels :

- Outil de visioconférence pour voir et dialoguer avec le formateur

### Méthodes d'évaluation :

- Évaluation formative
- QCM

## CONTACT

Tél : 09 80 80 18 60

Email : [contact@start-learning.fr](mailto:contact@start-learning.fr)  
[www.start-learning.fr](http://www.start-learning.fr)

NDA : 32 60 03216 60

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

### 7 Heures

### 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
- ▶ 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 retours sur 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
  
- ▶ Calcul des revenus fonciers
- ▶ Définition des revenus fonciers
- ▶ Détermination du revenu foncier imposable
- ▶ Souscription de la déclaration n°2044
- ▶ Imposition du revenu foncier
- ▶ Prélèvement à la source et imposition des revenus fonciers

**CAS PRATIQUE : Déterminer un revenu foncier de droit commun**

## Module 2 : Les régimes incitatifs de défiscalisation et la fin des dispositifs fiscaux

### 7 Heures

### Séquence 1 : Les schémas performants d'optimisation fiscale

- ▶ Comprendre le dispositif Censi-Bouvard et le LMNP
- ▶ Les divers régimes en Meublé
- ▶ Les diverses fiscalités en Meublé
- ▶ Pinel : conditions relatives aux biens, aux locataires et à l'investisseur pour bénéficier du dispositif, montant de la réduction, obligations déclaratives
- ▶ Pinel métropole, ses astuces
- ▶ La défiscalisation en Pinel Outre-mer
- ▶ La fin des dispositifs fiscaux

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

- ▶ Les plafonds des niches fiscales
- ▶ Les dispositifs Malraux, Monument Historique, etc.
- ▶ Quels dispositifs de défiscalisation selon l'imposition du client
- ▶ Comment optimiser l'investissement immobilier
- ▶ Les SCI
- ▶ Les montages interdits ou à éviter

**CAS PRATIQUE : Identifier les attraits ou les inconvénients d'un régime incitatif**

## Certification

 Qualiopi  
processus certifié

## Financements

 MON COMPTE FORMATION  OPCO  pôle emploi

## Nous suivre



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