



# Maîtriser la pratique de la fiscalité et du droit immobiliers locatifs

## Programme de Formation

Grâce à cette formation, vous aurez les connaissances pour réussir le développement de votre activité en immobilier locatif. L'objectif de cette formation est de maîtriser les aspects fiscaux et juridiques destinés à se professionnaliser dans le domaine de l'immobilier.

Votre formateur, expert en Gestion de projet, investissement locatif, pédagogie et formation d'adultes, Dirigeant fondateur de Focus & You vous guidera afin de vous préparer au mieux aux nombreux aspects du métier.

Ci-dessous, vous trouverez notre programme de formation global.

<b>Objectifs de la formation</b>	A l'issue de cette formation, le stagiaire sera capable de : <ul style="list-style-type: none"><li>● Maîtriser des opérations destinées à se professionnaliser dans le domaine de l'immobilier</li><li>● Maîtriser les montages en société et être capable de communiquer avec son avocat pour créer sa société.</li></ul>
<b>Public visé</b>	Entrepreneur, dirigeant, public en reconversion professionnelle, créateur d'entreprise, demandeur et particulier.
<b>Pré-requis</b>	Aucun
<b>Modalité pédagogique</b>	Formation ouverte à distance
<b>Période de formation</b>	Entrée permanente
<b>Durée de la formation</b>	20 heures
<b>Tarif</b>	697 €
<b>Titre, certification ou diplôme préparé</b>	NC
<b>Nature des travaux demandés au stagiaire et Temps estimé pour la réalisation de chacun d'entre eux</b>	Évaluations sous forme de QCM à la fin de chaque module – 10 min Évaluation finale sous forme de QCM en fin de formation - 30 min



<p><b>Compétences et qualifications du formateur</b></p>	<p>Damien LAHMI : Expert en Gestion de projet, investissement locatif, Pédagogie et Formation d'adultes Cv joint</p>
<p><b>Moyens techniques et pédagogiques</b></p>	<p>Séances organisées à distance de façon asynchrone. Le bénéficiaire doit être muni du matériel informatique répondant aux exigences de cette action, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Système d'exploitation supporté : Windows : XP, VISTA, SEVEN – MAC OS :&gt;=Mac OS 10.3.9</li> <li>● Navigation internet : &gt;=Internet Explorer 6 ou équivalent (Firefox, chrome, opera...) équipé de FLASH PLAYER 10 ou supérieur.</li> <li>● Ecran : résolution minimale 1024*768 - Une connexion internet.</li> <li>● Option : webcam, Casque/micro ou haut-parleur.</li> </ul> <p>La formation est construite autour de plusieurs axes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Alternance de théorie et de pratique ainsi que retour d'expérience personnelle</li> <li>● Supports de formation</li> <li>● Mise en situation, avec des exercices adaptés à votre progression</li> <li>● Accès à la plateforme d'apprentissage en ligne</li> </ul>
<p><b>Périodes et les lieux mis à disposition pour s'entretenir avec les personnes chargées d'assister le participant</b></p>	<p>Le Dispositif n'est pas nécessairement exécuté sous le contrôle permanent d'un encadrant, afin de permettre à chaque Bénéficiaire d'utiliser, à son rythme et à sa convenance, les outils mis à sa disposition.</p> <p>Toutefois, un encadrement à distance est à la disposition du Bénéficiaire tant sur le plan technique que pédagogique.</p> <p><b>Coordonnées de contact :</b> Courriel : <a href="mailto:contact@focusandyou.fr">contact@focusandyou.fr</a> Téléphone : 07 56 88 38 43</p> <p><b><u>Jours et plages horaires durant lesquels le formateur/tuteur peut être contacté à tout moment :</u></b> Du lundi au vendredi de 14h30 à 17h30. Courriel : <a href="mailto:contact@focusandyou.fr">contact@focusandyou.fr</a></p> <p><b>Contact avec le formateur durant toute la période de formation.</b></p> <p>Le stagiaire peut également demander un entretien sous forme de visioconférence à tout moment. Il doit en faire la demande par mail ou par téléphone.</p>



<b>Délais dans lesquels les personnes en charge de son suivi sont tenues de l'assister en vue du bon déroulement de l'action</b>	Le formateur est tenu de répondre dans un délai de 48 heures à toute sollicitation mail ou téléphonique de la part du stagiaire en vue du bon déroulement de l'action de formation lorsque cette aide n'est pas apportée de manière immédiate.
<b>Suivi de l'exécution &amp; évaluation des résultats du programme</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Entretien de positionnement</li><li>• Attestation de formation</li><li>• Evaluation de la satisfaction (à chaud puis à froid)</li></ul>

## Programme

# MODULE 0 : Introduction à la formation et présentation des objectifs (5 minutes)

Chapitre 1 : Introduction à la formation et présentation des objectifs

### MODULE 1 - Les notions de bases (1h05)

**Objectif :** à l'issue de ce module, le stagiaire sera capable de maîtriser le vocabulaire de bases autour des notions fiscales et juridiques de l'immobilier locatif.

Chapitre 0 : Introduction

Chapitre 1 : Personnes physiques

Chapitre 2 : Personnes morales

Chapitre 3 : L'impôt

Chapitre 4 : Le bail

### MODULE 2 : Cycle de vie et bonnes pratiques autour du bail (2h51)



**Objectif :** à l'issue de ce module, le stagiaire sera capable de gérer un bail conformément aux obligations légales.

Chapitre 0 : Introduction

Chapitre 1 : Sécuriser le début de la relation contractuelle

Chapitre 2 : Maîtriser la gestion de la relation locative

Chapitre 2.1 : Les clés d'une bonne gestion locative ?

Chapitre 2.2 : Comment réagir face à un impayé ?

Chapitre 3 : Sortir correctement de la relation contractuelle

### **MODULE 3 : Maîtriser l'achat immobilier à plusieurs (1h56)**

**Objectif :** à l'issue de ce module, le stagiaire sera capable de comprendre les différentes options pour l'acquisition immobilière et les impacts de chacune.

Chapitre 0 : Introduction

Chapitre 1 : Les différents moyens

Chapitre 1.1 : L'indivision et la société

Chapitre 1.2 : Le cas de démembrement de propriété

Chapitre 2 : La prise en considération de la situation de chacun

Chapitre 2.1 : Régime matrimonial

Chapitre 2.2 : Profession exercée

Chapitre 2.3 : Multipropriété

Chapitre 3 : Avantages et inconvénients de chaque schéma

Chapitre 3.1 : La société

Chapitre 3.2 : L'indivision

Chapitre 3.3 : Astuces

### **MODULE 4 : Comprendre comment investir dans l'immobilier locatif via une société (4h03)**



**Objectif :** à l'issue de ce module, le stagiaire sera capable d'investir dans l'immobilier locatif à travers une société. Il sera également capable de savoir quelle société choisir selon les paramètres en entrée.

## Chapitre 1 : La constitution de la SCI

Chapitre 1.1 : Définition et Conditions de validité

Chapitre 1.2 : Les statuts constitutifs

Chapitre 1.3 : Les points de vigilance

## Chapitre 2 : L'option fiscale

Chapitre 2.0 : Introduction

Chapitre 2.1 : Impôt sur le revenu

Chapitre 2.2 : Impôt sur les sociétés

## Chapitre 3 : La gestion de la SCI

Chapitre 3.1 : La gérance

Chapitre 3.2 : Cas particuliers des fonctionnaires

Chapitre 3.3 : Décisions collectives

Chapitre 3.4 : La comptabilité de la SCI

## Chapitre 4 : La SCI familiale, outil de gestion, du patrimoine

Chapitre 4.0 : Introduction

Chapitre 4.1 : La SCI familiale

Chapitre 4.2 : SARL de Famille

Chapitre 4.3 : SCI Familiale vs SARL de Famille

Chapitre 4.4 : L'abus de droit

Chapitre 4.5 : Quelques exemples

## **MODULE 5 : Maîtriser les particularités d'un montage en Holding pour l'immobilier locatif (3h03)**

**Objectif :** à l'issue de ce module, le stagiaire sera capable de mettre en place un montage complexe de sociétés (avec l'appui d'un avocat) afin de gérer la mise en place de plusieurs sociétés dans un même écosystème.



Chapitre 0 : Introduction

Chapitre 1 : L'intérêt de la holding

Chapitre 2 : Les différentes formes juridiques

Chapitre 2.1 : Choix de la structure

Chapitre 2.2 : Société Civile (SC)

Chapitre 2.3 : Société par actions Simplifiées (SAS)

Chapitre 2.4 : La société en commandite société par actions

Chapitre 2.5 : La société anonyme

Chapitre 2.6 : Conclusion

Chapitre 3 : Les avantages de la holding

Chapitre 3.0 : Introduction

Chapitre 3.1 : Financier

Chapitre 3.2 : Juridique

Chapitre 3.3 : Opérationnel

Chapitre 4 : Les avantages de la holding sur le plan fiscal

Chapitre 4.1 : Définition & Principe

Chapitre 4.2 : Régimes applicables

Chapitre 4.3 : Fiscalité des dividendes - Introduction

Chapitre 4.4 : Régime de droit commun

Chapitre 4.5 : Régime des Sociétés Mères - Filiales

Chapitre 4.6 : L'intégration fiscale

Chapitre 5 : Les inconvénients de la holding

Chapitre 6 : La holding : Outil d'optimisation fiscale dans le cadre de l'IFI

Chapitre 7 : Etude de cas

Chapitre 8 : Conclusion

## **MODULE 6 : Maîtriser l'exploitation d'un investissement locatif en location nue (2h06)**

**Objectif :** à l'issue de ce module, le stagiaire sera capable de comprendre comment investir en location nue et de savoir s'orienter selon les paramètres en entrée.



Chapitre 0 : Introduction

Chapitre 1 : La définition

Chapitre 2 : Les particularités distinctives

Chapitre 3 : Les régimes spécifiques

Chapitre 4 : L'imposition des revenus fonciers

Chapitre 4.1 : Définition

Chapitre 4.2 : Cas particuliers

Chapitre 4.3 : Micro Foncier

Chapitre 4.4 : Régime Réel

Chapitre 4.5 : Détermination du revenu foncier imposable

Chapitre 4.6 : Les cotisations sociales, l'exonération et la taxe sur les logements vacants

Chapitre 4.7 : Cas pratique

Chapitre 5 : Le traitement des déficits fiscaux

Chapitre 6 : Les plus-value immobilières réalisées par les particuliers

Chapitre 6.1 : Les principes

Chapitre 6.2 : Cas d'exonération

Chapitre 6.3 : Cas d'exonération particulier

Chapitre 6.4 : Calcul de la plus-value immobilière

**MODULE 7 : Maîtriser la fiscalité de l'immobilier locatif exploité en location meublée (LMNP/LMP) (2h43)**

**Objectif :** à l'issue de ce module, le stagiaire sera capable de comprendre comment investir en location meublée et de savoir s'orienter selon les paramètres en entrée.

Chapitre 0 : Introduction

Chapitre 1 : Les caractéristiques

Chapitre 1.1 : Définition

Chapitre 1.2 : Le bail



Chapitre 1.3 : Cas particuliers

Chapitre 2 : Les différents statuts (LMNP, LMP)

Chapitre 3 : Le régime fiscal

Chapitre 3.1 : Définition

Chapitre 3.2 : Les Exonérations

Chapitre 3.3 : Imposition

Chapitre 3.4 : Zoom sur le régime Réel

Chapitre 3.5 : Résidence avec services

Chapitre 3.6 : TVA

Chapitre 3.7 : Autres impôts

Chapitre 3.8 : La taxe de séjour

Chapitre 4 : Passage en revue du statut LMNP

Chapitre 4.1 : Les principes

Chapitre 4.2 : Le régime fiscal

Chapitre 4.3 : Les amortissements

Chapitre 4.4 : Cas pratiques

Chapitre 5 : Passage en revue du statut LMP

Chapitre 5.1 : Les principes

Chapitre 5.2 : Zoom sur les déficits

Chapitre 5.3 : Zoom sur l'IFI

Chapitre 5.4 : Zoom sur la SSI

Chapitre 5.5 : Zoom sur la plus-value

Chapitre 5.6 : Cas pratique

Chapitre 6 : Synthèse

## **MODULE 8 : Le guide de la SCI (1h41)**

**Objectif** : à l'issue de ce module, le stagiaire sera capable de créer une SCI en toute autonomie.

Chapitre 0 : Introduction





Chapitre 1 : Liste des documents obligatoires

Chapitre 2 : Les statuts de la SCI

Chapitre 3 : La notification du conjoint

Chapitre 4 : Assemblée générale

Chapitre 5 : Attestation de dépôt obligatoire

Chapitre 6 : Le formulaire M0

Chapitre 7 : La publication

Chapitre 8 : La réception de la publication

**CONCLUSION (8 minutes)**

## Les plus de votre accompagnement

**Focus & You s'engage à vous répondre dans les 48 heures** à toute sollicitation mail ou téléphonique en vue du bon déroulement de l'action de formation lorsque cette aide n'est pas apportée de manière immédiate.

**Une question ou un besoin d'informations ?**

Notre équipe vous répond du **lundi au vendredi, de 14h30 à 17h30**. au **07 56 88 38 43**, ou par mail : [contact@focusandyou.fr](mailto:contact@focusandyou.fr)