

## Pratique de la fiscalité de l'immobilier locatif : revenus, réductions d'impôt, TVA, IFI

Examiner le régime fiscal d'un investissement immobilier pour établir les déclarations d'impôt correspondantes

### PROCHAINES SESSIONS

- **PARIS :**  
27-28 mai. 2024
- **A DISTANCE :**  
27-28 mai. 2024
- **PARIS :**  
13-14 nov. 2024
- **A DISTANCE :**  
13-14 nov. 2024

[Voir toutes les sessions](#)

### PUBLIC

Conseillers en gestion de patrimoine  
- Conseillers en investissements financiers - Conseillers de clientèle - Administrateurs de biens - Notaires - Collaborateurs de cabinets d'avocats, d'experts-comptables

### PRÉ-REQUIS

Connaître les mécanismes de l'impôt sur le revenu - niveau de la formation :

[La fiscalité des particuliers : IR, prélèvements sociaux, IFI \( 389 \)](#)

### NIVEAU D'EXPERTISE

Perfectionnement

### MOYENS PÉDAGOGIQUES

- Dispositif de formation structuré autour du transfert des compétences
- Acquisition des compétences opérationnelles par la pratique et l'expérimentation
- Apprentissage collaboratif lors des moments synchrones
- Parcours d'apprentissage en plusieurs temps pour permettre engagement, apprentissage et transfert
- Formation favorisant l'engagement du participant pour un meilleur ancrage des enseignements

### SATISFACTION ET EVALUATION

- L'évaluation des compétences sera réalisée tout au long de la

Code  
**339**

Durée  
**2 jours / 14 heures**

Tarif Inter\*  
**1916 € HT**

\*Repas inclus (en présentiel)

## Objectifs pédagogiques

- Examiner la taxation des revenus en fonction du type d'investissement réalisé
- Analyser les différentes incitations fiscales en vigueur en faveur de l'investissement immobilier
- Remplir les déclarations fiscales liées aux investissements immobiliers (2044, 2031, IFI)

## Programme de la formation

Identifier les conséquences fiscales du type d'investissement immobilier et de la modalité de détention de l'immeuble

- L'achat d'un immeuble d'habitation ou d'un immeuble de bureau
- La location nue ou meublée
- La location à l'année ou la location saisonnière
- La détention en direct, via une société civile ou via une société de capitaux
- Le cas particulier des SCPI et des OPCV
- Présentation des conséquences fiscales attachées au choix de l'investissement réalisé : sur le régime de taxation des revenus - sur le régime des plus-values à la revente
- Quiz : relier des investissements locatifs à leur régime fiscal

### Déclarer des revenus fonciers

- Les recettes imposables
- Les charges déductibles : focus sur les travaux déductibles
- L'utilisation des déficits fonciers
- Cas pratique : remplir une déclaration 2044

### Déclarer des revenus de location meublée (BIC)

- Les recettes imposables
- Les charges déductibles
- L'utilisation du déficit BIC
- L'incidence de la TVA collectée sur certains loyers : le champ d'application de la TVA sur les loyers - l'option pour la TVA des locations nues à usage professionnel - les conséquences de la collecte de la TVA sur la déclaration 2031
- Cas pratique : remplir une déclaration 2031 à partir d'une déclaration 2033

### Examiner les incitations fiscales applicables à l'investissement immobilier

- Les incitations fiscales en cas de location nue : les déficits fonciers, les opérations de restauration immobilière Malraux ; les immeubles historiques, les dispositifs Pinel et Denormandie

formation par le participant lui-même (auto-évaluation) et/ou le formateur selon les modalités de la formation.

- Evaluation de l'action de formation en ligne sur votre espace participant :
  - ▶ A chaud, dès la fin de la formation, pour mesurer votre satisfaction et votre perception de l'évolution de vos compétences par rapport aux objectifs de la formation. Avec votre accord, votre note globale et vos verbatims seront publiés sur notre site au travers d'Avis Vérifiés, solution Certifiée NF Service
  - ▶ A froid, 60 jours après la formation pour valider le transfert de vos acquis en situation de travail
- Suivi des présences et remise d'une attestation individuelle de formation ou d'un certificat de réalisation

- Les incitations fiscales en cas de location meublée : la Location Meublée
- Professionnelle (LMP), les résidences-services (dispositif Censi-Bouvard), location saisonnière
  - L'utilisation des déficits fonciers
- Cas pratique : appliquer diverses incitations fiscales à des revenus locatifs

### Évaluer les biens immobiliers taxables à l'IFI

- Les techniques d'évaluation
  - Les facteurs de minoration de la valeur du bien
  - Le cas particulier des immeubles affectés à l'activité d'exploitation : conditions d'exonération
- Cas pratique : estimer le montant de l'IFI d'un contribuable

## Parmi nos formateurs



### Christelle Gruson-Cez

Titulaire du DU Expert en Gestion de Patrimoine de l'Aurep ; elle est spécialisée dans les Audits Patrimoniaux et les Audits de Retraite des particuliers et des Chefs d'Entreprise. Elle forme également ces derniers quant à la gestion et la transmission de leur patrimoine privé et professionnel. Ses domaines d'expertise sont le droit du patrimoine, la fiscalité des particuliers et des chefs d'entreprise ; ainsi que la retraite des salariés et indépendants.