

MODULE IMMO – B.A. BA du loueur en Meublé

Durée de la formation une journée (7 heures)

Ventilation des heures spécifiques : 7h IMMO

Formateur : Céline MAHINC

FOAD

Public visé et prérequis pour suivre la formation : Professionnels de la gestion de patrimoine ; être identifié comme CIF auprès de l'ANACOFI-CIF ou travailler dans une société possédant le statut CIF.

Moyens pédagogiques et techniques : Fichiers Powerpoint, Word, PDF

Objectifs : Maîtriser les informations relatives aux différents modes d'investissement en loueur en meublé afin d'être capable de mettre en œuvre un conseil d'investissement avisé et de comprendre les pré requis du meublé diffus ou du sous-jacent immobilier du meublé géré.

Contenu de la Formation : Par un état des lieux et un descriptif des différents modes de détention du meublé (diffus ou meublé géré), cette formation a pour but de vous sensibiliser sur l'environnement de ces investissements, à travers le cadre légal, la comptabilité et la fiscalité afférentes et les process de conseil à mettre en place.

Moyens techniques :

Le stagiaire reçoit des codes de connexion à la plate-forme par mail.

Il n'est pas nécessaire d'utiliser un logiciel particulier, il suffit d'être muni d'un ordinateur avec une connexion Internet.

Il doit se connecter au portail suivant : <http://www.anacofi.mesformations.fr/cif.php>

Les modalités d'assistance auprès du stagiaire se font dès que la demande émane de lui soit par mail ou par téléphone. Il existe à sa disposition un service technique pour les problèmes spécifiques de connexion et pour les modalités pédagogiques, le service juridique avec une permanence téléphonique est disponible.

Modalités de suivi :

La feuille de présence est signée matin et après-midi.

Un QCM doit être réalisé à l'issue de cette formation sur le portail dédié à cet effet.

Évaluation de la formation / sanction de la formation :

Il est proposé des exercices d'entraînement pour effectués des bilans intermédiaires qui permettent des contrôles sur l'acquisition et/ou le perfectionnement acquissent au cours de la formation.

L'intégralité de la formation de la formation est évaluée par un QCM final en fin de parcours.

La formation est sanctionnée par une attestation de réussite.

A. LES MODES DE DETENTION

1. Le meublé diffus, touristique ou non

- 1.1. Caractéristiques de ces logements
- 1.2. Profils des propriétaires investisseurs
- 1.3. Profils de locataires
- 1.4. Le cadre réglementaire
 - 1.4.1. Définition légale et contractuelle du logement meublé
 - 1.4.2. Nouveaux documents à annexer au bail
 - 1.4.3. Dépôt de garantie
 - 1.4.4. Récupération des charges
 - 1.4.5. Congé : motifs et délais de préavis
- 1.5. La liste des meubles
- 1.6. Les loyers : encadrement et revalorisation
- 1.7. Cas particulier du meublé touristique
 - 1.7.1. La déclaration préalable d'activité
 - 1.7.2. L'autorisation préalable
- 1.8. En synthèse

2. Le meublé géré

- 2.1. Pour quel type d'investissement ?
- 2.1. Etat des lieux du marché
- 2.2. Le bail commercial

B. Différents régimes comptables d'imposition

1. D'où proviennent les profits BIC ?

- 1.1. Les locations de locaux meublés
- 1.2. Les locations de locaux aménagés

2. Micro BIC

3. Réel simplifié

4. Réel normal

C. Différents statuts d'exploitation

1. Loueur en meublé non professionnel (LMNP)
2. Loueur en meublé professionnel (LMP)

D. FISCALITE

1. ISF
2. Cas de la succession : PV et DMTG
3. Les cotisations sociales
4. CFE
5. TVA
6. Imputation des amortissements aux profits BIC
7. Censi Bouvard
8. RHVS : résidence hôtelière à vocation sociale
9. En synthèse les différences entre meublé et nu

E. LES ETUDES PREALABLES

1. Etude de marché
2. L'investissement envisagé
 - 2.1. La résidence
 - 2.2. L'appartement
 - 2.3. L'investissement

3. Les parties prenantes à l'opération

- 3.1. L'investisseur
- 3.2. Le promoteur / le commercialisateur
- 3.3. Gestionnaire
- 3.4. Intervenants connexes

F. FORMALISME

1. Lettre de mission

2. Rapport de mission

- 2.1. Concernant le choix de la résidence
- 2.2. Concernant le bail
- 2.3. Concernant les principaux risques inhérents à l'opération

CONCLUSION