

MODULE IMMO – Les travaux en immobilier

Durée de la formation une journée (7 heures)

Ventilation des heures spécifiques : 7h IMMO + 1h CIF

Formateur : Jean-Yves GATE

FOAD

Public visé et pré-requis pour suivre la formation : Professionnels de la gestion de patrimoine, agents immobiliers ; adhérents de l'Anacofi immo.

Moyens pédagogiques et techniques : Fichiers Powerpoint, Word, PDF

Objectifs : Maîtriser les mécanismes d'incitation fiscales (fiscal, financier, juridique)

Connaitre les pièges à éviter

Donner un sens commercial aux connaissances acquises

Savoir détecter les clients potentiels en quelques points importants du bilan patrimonial

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 :

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 acquit au cours de la formation.

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

Le stagiaire disposera de 45 min pour effectuer son QCM de validation de 30 questions.

La formation est sanctionnée par une attestation de réussite.

1. Présentation des sujets abordés et de leurs utilités	5
1.1 Comment expliquer la hausse du prix du logement ?.....	5
1.2 Peut-on s’attendre à une correction des prix du neuf ?	5
1.3 Nouveauté LOI de Finances 2020	6
1.4 Explication du mode de calcul de l’impôt progressif	10
1.5 Les revenus fonciers	10
2. Les charges déductibles du revenu global	12
2.1 Les charges déductibles du revenu global	12
2.2 Les réductions d’impôt sur le revenu	13
2.3 Les crédits d’impôt sur le revenu	13
2.4 Le plafonnement des niches fiscales.....	14
3. L’investissement immobilier locatif peut être réalisé sous plusieurs régimes fiscaux	15
Loi PINEL	
Loi COSSE	
Loi DENORMANDIE	
DÉFICIT FONCIER	
MONUMENT HISTORIQUE	
MALRAUX	
4. Les mesures fiscales incitatives : Déduction ou réduction.....	16
4.1 Déduction.....	20
4.1.1 Les Déficits Fonciers.....	20
4.1.2 Le Monument Historique.....	21
4.1.3 Monuments historiques – demande de convention pour bénéficier de l’exonération des droits de mutation à titre gratuit – Arrêté du 24/4/2019.....	25
4.2 Réduction	27
4.2.1 Pinel	27
4.2.2 Pinel optimisé au Déficit Foncier	30
4.2.3 Le « Cosse ancien » est étendu à la zone C	31



4.2.4 L'amendement Denormandie ancien	33
4.2.5 Dispositif Malraux	52
4.2.4 Dispositif Malraux optimisé au Déficit Foncier	57
5. L'impact de l'instauration du prélèvement à la source sur les investissements immobiliers	57
5.1 Loi de finances 2019 Revenus fonciers Fonctionnement du prélèvement à la source	57
5.2 Prélèvement à la source : 800 000 foyers fiscaux ont modulé leur taux depuis janvier	58
5.3 Prélèvement à la source : Quand vais-je bénéficier de ma réduction d'impôt « Malraux » ou « Pinel »?	58
5.4 Comment baisser le prélèvement à la source ?	60
5.5 Revenus fonciers – Prélèvements à la source – Non-paiement des loyers et/ou vacance du bien loué – Conséquences	61
6. Les points clés des plus-values immobilières	62
7. Actualité jurisprudentielle :	63
7.1 Revenus fonciers	63
7.1.1 Déficit foncier en report et cessation de la location	64
7.1.2 Pas de report possible du déficit foncier non déclaré et prescrit	65
7.1.3 Location de parking - Rattachement au bail d'habitation - Conditions	66
7.1.4 Investissement locatif qui rapporte peu	66
7.1.5 L'insuffisante rentabilité d'un immeuble ne constitue pas un vice caché	67
7.1.6 Congé pour vente – prix excessif	68
7.2 Défiscalisation immobilière	70
7.2.1 Dol si le vendeur et le conseil n'informent pas des risques de l'achat en défiscalisation	70
7.2.2 Périssol : en cas de départ du locataire, tout doit avoir été fait pour relouer le bien	71
7.2.3 Achat immobilier et opération de défiscalisation : quelle responsabilité du banquier et du notaire ?	72
7.2.4 PINEL. Cession de la nue-propriété pendant l'engagement de location	73
7.2.5 Travaux immobiliers-Taux de TVA à taux réduit-Projet de loi de finances 2020	73
8. Actualité doctrinale	74
8.1 Revenus fonciers	74
8.1.1 Déductibilité des travaux d'accessibilité des PMR	76
8.1.2 Retour sur la distinction entre travaux d'entretien et d'amélioration en matière de RF	
8.1.1 Imputation des déficits fonciers lorsque le logement n'est plus loué	77
8.2 Défiscalisation immobilière	78
8.2.1 Malraux : changement de classification de secteur	78
8.2.2 Malraux : nouvelle réduction d'impôt	79

8.3 Plus-value immobilière	80
8.3.1 Revente immeuble Malraux acquis dans le cadre d'une VIR.....	80
8.3.2 Vente en l'état futur de rénovation – Plus-Value – Dispositif MALRAUX	80
8.3.3 Réductions d'impôt Scellier, Duflot et Pinel 2018 : vérifiez qu'elle vous a bien été appliquée ou réclamez !	81
8.3.4 Déduction des charges et preuve de l'affectation originelle : les travaux d'amélioration sur un ancien atelier d'artiste ne sont pas déductibles	83
8.3.5 Sort de la plus-value immobilière en cas de divorce	84
9. Actualité législative	84
9.1 Défiscalisation immobilière	84
9.1.1 Prorogation du dispositif Pinel	84
9.1.2 Prorogation du dispositif logement Outre-mer	86
9.1.3 Immobilier : Le coup de bambou fiscal qui va s'abattre sur les expatriés hors Europe	86
9.1.4 Nouvel abus de droit à motivation principalement fiscale : une arme létale entre les mains de l'administration ?	87
9.1.5 Taxe foncière - Abattement en faveur de certains logements	88
9.1.6 Opérations de défiscalisation immobilière – Devoir de conseil des gestionnaires de patrimoine	89
9.1.7 Nouvelles décisions en matière de RCPRO à l'encontre du CGP, intermédiaire en opération de défiscalisation immobilière loi Malraux et IOBSP	90
9.1.8 L'engagement de l'État en faveur de la restauration immobilière	92
10. La mise en pratique de l'approche commerciale	93

Quel type d'investisseur êtes-vous ?

- Balnéaire
- Urbain
- Patrimonial



ANACOFI - IMMOBILIER (IMMO) 92 rue d'Amsterdam 75009 PARIS Tél. : 01 53 25 50 80 Siret : 809 643 117 00025 N° d'existence d'activité : 11 75 53168 75
