

### PUBLICS CONCERNÉS

Formation répondant au [Décret n°2016-173 du 18 février 2016 relatif à la formation continue des professionnels de l'immobilier](#). La formation s'adresse les titulaires de la carte professionnelle d'agent immobilier (ou s'il s'agit d'une personne morale, son représentant légal), les personnes qui assurent la direction d'un établissement, d'une succursale, d'une agence ou d'un bureau, les salariés et agents commerciaux employés en tant que négociateurs immobiliers, détenteurs d'une attestation d'habilitation fournie par le titulaire de la carte d'agent immobilier.

### MODALITES D'ADMISSION

- Bénéficier d'un accès internet haut débit
- La formation est ouverte à toute personne justifiant des conditions de résidence, d'âge et d'honorabilité définies par le Code Monétaire et Financier

### DÉROULEMENT DE LA FORMATION

- Identification des besoins et projets du stagiaire
- Mise à disposition de modules de formation au format vidéo, visionneuse powerpoint, pages web, QCM d'apprentissage, d'une durée de 7 heures
- Évaluation des acquis à chaque fin de module et suivi de l'assiduité du stagiaire par l'équipe pédagogique
- Évaluation finale

### METHODES PEDAGOGIQUES

- La formation est dispensée dans le cadre d'un environnement numérique pédagogique mettant à disposition de l'apprenant des supports pédagogiques, ainsi que des exercices d'accompagnement

### FISCALITE IMMOBILIERE

#### OBJECTIFS PEDAGOGIQUES

En suivant cette formation, l'apprenant a pour objectif de connaître les changements intervenus dans la fiscalité immobilière, ainsi que les techniques d'endettement et de SCI.

#### COMPÉTENCES VISÉES

Savoir adapter les stratégies patrimoniales des clients en matière d'immobilier

#### PROGRAMME

Partie 1 : La fiscalité immobilière en mouvement

- Une fiscalité I.R.P.P rénovée
  - Rappel règles de base
  - Une fiscalité forfaitaire des revenus financiers versus fiscalité progressive des revenus fonciers ;
  - Hausse de la CSG – traitement de la CSG déductible ;
  - Comparaison nouvelle fiscalité des plus-values mobilières et plus-values immobilières ;
  - La transition du prélèvement à la source : revenus courant (revenus fonciers...), revenus exceptionnels (plus-values immobilières..) ;
  - Traitement des charges foncières en 2018-2019 : caractère déductible, gestion du déficit, produits défiscalisant...
- Nouvel Impôt sur la fortune Immobilière (IFI)
  - Principes, champ d'application, calcul, produits défiscalisant
  - Le traitement de la détention indirecte de l'immobilier de placement,
  - La déduction limitée d'un prêt in fine,
  - Les limites législatives du recours à la vente à soi-même,
  - Le traitement de l'immobilier professionnel,
  - Interrogations sur la valorisation d'un usufruit successoral.

### PRE-REQUIS

- Il est conseillé d'avoir des bases en matière de fiscalité du particulier

### DUREE

- La formation FiscaIMMO valide 7 h00 en immobilier

### EVALUATIONS

- Étude de préadmission sur les besoins et connaissances du stagiaire sur les sujets enseignés
- Évaluation à chaud
- Évaluation à froid

- Un environnement fiscal qui évolue

- Maintenance de certains produits défiscalisant : PINEL nouvelle formule...
- Evolution des locations meublées (aspect social, fiscal et réglementaire),
- Dégrèvement taxe d'habitation sur la résidence principale,
- Baisse des intérêts moratoires,
- Actualité des montages patrimoniaux fondés sur l'immobilier : vente à soi-même, usufruit temporaire, SCI.

Cas pratique fil rouge : illustration, comparaison, stratégies...

### Partie 2 : Approfondissement de la fiscalité immobilière

- Questions autour de l'effet de levier fiscal du crédit

- Le point sur les charges déductibles
- Calcul de la TMI en cas de plafonnement du quotient familial,
- Calcul d'un rendement brut et rendement net fiscal,
- Traitement des intérêts d'emprunt dans les VEFA,
- De l'intérêt d'un prêt in fine dans un investissement immobilier (nouvelles règles pour l'I.F.I.),

- L'amortissement d'un bien dans le régime LMNP/LMP.

- Question autour de la SCI

- De l'intérêt d'une SCI semi-transparente ;
- SCI (I.S.) en période d'exploitation / Illustration chiffrée ;
- SCI (I.S.) à la vente du bien ;
- SCI (I.S.) au moment de sa transmission ;
- De la déductibilité des intérêts d'emprunt dans la vente à soi-même (nouvelles règles pour l'I.F.I.) ;

- Les différentes méthodes du passage d'un bien à une SCI (apport à titre pur et simple, apport mixte, vente, constitution d'un compte courant d'associé...).

- SCI et IFI

- Questions autour du démembrement de propriété sur de l'immobilier

- L'étendue des travaux d'un usufruitier,
- La vente d'un bien immobilier démembrement (plus-value, emploi...),
- La donation temporaire d'usufruit d'un bien immobilier.

#### BUDGET

Prix public consultable ici : [Boutique en ligne Prix publics](#)  
Frais pédagogiques compris  
Règlement à l'inscription

#### MOYENS DE PAIEMENT ACCEPTES

Carte bancaire ou virement bancaire

#### AUTEUR

Frédéric GUILGUET  
Avocat Fiscaliste

#### ACCESSIBILITE ET HANDICAP

Nous réalisons des études préalables à nos formations pour en adapter l'accès, les modalités pédagogiques et le suivi en fonction de la situation de handicap annoncée. Si nécessaire, notre référent handicap Mme Rouvier fera appel à des partenaires spécialisés.

#### REFERENT PROGRAMME

- Responsable clientèle :  
contact@sumatraformationconseil.com

#### MOYENS D'ÉVALUATION MIS EN ŒUVRE ET SUIVI

Rapport des temps de connexion contresignés par le stagiaire et le(s) responsable(s) pédagogique(s) directement téléchargeable par le stagiaire

Parcours avec étapes de validation progressive obligatoires

#### DIRECTION PÉDAGOGIQUE

Patricia ROUVIER, diplômée Master 2 en Gestion de Patrimoine DESU Gestion de patrimoine, certifiée CGPC

#### VALIDATION DE LA FORMATION

Un QCM de fin de formation permettra d'attester de l'acquisition des connaissances si la note est  $\geq 70\%$

L'attestation de formation est disponible immédiatement

**Tests d'acquisition des connaissances**

**Documentation téléchargeable**

**Test de validation final**

**Assistance technique incluse**

**Accès valable 6 mois**

**Financement OPCO**



**ENCADREMENT ET ASSISTANCE PÉDAGOGIQUE TOUT AU LONG DE LA FORMATION OUVERTE À DISTANCE (FOAD)**

Le tuteur est le garant du suivi de l'apprenant. Il sera chargé de le suivre et de l'assister durant son parcours d'apprentissage, de mesurer sa progression pédagogique, de déceler d'éventuels écarts et de proposer des correctifs.

Tuteur	Le service pédagogique de SUMATRA FORMATION CONSEIL, composé d'experts, ès qualité ( <a href="mailto:contact@sumatraformationconseil.com">contact@sumatraformationconseil.com</a> ).
Modalités d'accompagnement	L'accompagnement se fait selon des outils de suivi à disposition sur l'environnement numérique d'enseignement (barre de progression, coche d'achèvement, parcours guidé...).
Comment et à quel moment peut-il être joint par l'apprenant ?	Tous les jours ouvrés de la semaine de 9h30-12h30
Dispositifs mis en place pour la promotion des partages et des échanges pédagogiques entre les apprenants	Mise en place d'outils asynchrones de formation comme forum, messagerie privée...
Délai de réponse à une demande d'accompagnement	72 heures ouvrées à compter de la prise en charge de la demande (avec rendez-vous préalable).

## **LES RENDEZ-VOUS DE LA FORMATION**