

FORMATION PROFESSIONNELLE

L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER LOCATIF : Enfer ou paradis fiscal ?

Nouveautés - Difficultés d'application- Optimisation



La société FAC JD propose une formation de 7 HEURES

A LYON LE 17 MAI DE 9H A 17H 30

A LILLE LE 21 MAI DE 9H A 17H30

A PARIS LE 24 MAI DE 9H A 17H 30

A CLERMONT FERRAND LE 4 JUIN DE 9H A 17H 30

A AIX EN PROVENCE LE 11 JUIN DE 9H A 17H 30

Animation : STEPHANE PILLEYRE

INVESTISSEMENT IMMOBILIER LOCATIF ENFER OU PARADIS FISCAL ?

Nouveautés - Difficultés d'application- Optimisation

Formation professionnelle

Durée = 1 jour (7 heures)

Lieu de la formation = PARIS LILLE LYON AIX EN PROVENCE CLERMONT FERRAND

Public concerné =

- CGPI;
- CGP de banque et compagnie d'assurance ;
- Notaires ;
- Experts comptables ;
- Avocats

Objectifs de la formation =

- Approfondissement et actualisation des connaissances - Perfectionnement ;
- Savoir mettre en pratique les connaissances techniques;

Modalités administratives et financières :

Le prix de la formation est de 320 € (Trois cent vingt euros HT), TVA à 19,6% en plus, soit 382,72 € TTC.

Ce prix comprend, la participation aux formations, la remise d'une documentation technique, les pauses.

Ce prix ne comprend pas les frais de restauration et d'hébergement.

Le prix est à régler lors de l'inscription.

Une facture valant convention simplifiée de formation et une attestation de présence sera remise aux participants.

Présentation de la formation

La loi de finances pour 2013 a introduit un nouveau dispositif fiscal à destination de l'immobilier locatif : le dispositif Duflot codifié sous l'article 199 novovivies du Code général des impôts. Certains diront qu'il s'agit d'un énième dispositif fiscal sans grand intérêt, d'autres soutiendront qu'il s'agit du meilleur dispositif depuis plusieurs années.

Face à ce nouveau mécanisme d'optimisation fiscale, il faut savoir raison garder et ne pas se lancer dans des conclusions trop hâtives.

Comme tous les dispositifs d'incitation à l'investissement dans l'immobilier neuf à usage d'habitation, le gain fiscal doit rester la « cerise sur le gâteau ». Il faudra toujours garder à l'esprit ce que la sagesse impose à savoir « où j'investis, combien, comment je finance ? » avant « combien cela va me faire économiser d'impôts ? »...

Comme à l'habitude, le législateur a donné les grandes lignes du dispositif, laissant à la l'Administration fiscale le soin d'apporter les commentaires nécessaires. Nous disposons donc aujourd'hui que d'informations d'ordre général mais n'avons pas encore les « règles du jeu ».

Que ce soit l'investisseur ou le promoteur, chacun doit connaître tous les rouages de ces mécanismes de plus en plus complexes où le bénéfice de la réduction tient parfois à un simple document à joindre au bon moment ou une case à cocher (faute de quoi le dispositif peut être entièrement remis en cause). Il est fort probable qu'aujourd'hui certains contribuables prétendent à une réduction d'impôt Scellier à tort car ils n'ont pas respecté le formalisme exigé.

Il est donc primordial d'éviter toute déconvenue afin que chaque partie prenante à l'investissement (promoteur, banque, assurance, comptable, notaire et client) puisse dormir « sur ses deux oreilles ».

Il convient donc de comprendre, maîtriser le mécanisme du dispositif Duflot mais également toutes les règles juridiques, économiques et fiscales qui gravitent autour. A titre d'exemple, une bonne maîtrise du mécanisme du plafonnement des niches fiscales est indispensable et devra être matérialisé par un écrit. Ecrit qui fera un rappel de la situation présente, passée et future de l'investisseur (à quoi bon vendre une réduction d'impôt inutilisable en raison de la baisse prochaine des revenus du foyer fiscal...).

Il nous apparaît donc de bon aloi de revenir sur l'investissement immobilier d'une manière générale en analysant les mécanismes de chaque dispositif (investissement dans l'ancien avec ou sans travaux de rénovation, investissement en nue-propriété, dispositifs Malraux, Duflot, LMNP Bouvard ou investissement en location meublée classique.

Il est également nécessaire de revenir sur les mécanismes de financement (in fine, amortissable) et leur impact sur la stratégie globale tant d'un point de vue financier que fiscal.

Enfin, quoi de plus normal que de revenir sur la jurisprudence récente en matière de revenus fonciers.

Tous ces points seront abordés dans le cadre de la formation sur l'investissement immobilier d'une durée de 7 heures

Plan de la formation

Propos introductifs :

- A Historique de la défiscalisation immobilière :
 - Panorama ;
 - Gestion des investissements anciens
- B Les techniques de défiscalisation
 - La défiscalisation de la base
 - La défiscalisation de l'impôt
- C Le traitement fiscal des niches fiscales (Plafonnement et rabot
- D Typologie des clients et choix d'un régime de défiscalisation

I Les principes fondamentaux

Revenus fonciers ou BIC ?
Gestion des déficits
Gestion des engagements

II Le financement des investissements

Choix d'un mode de financement
Adossements
Renégociation des emprunts

III Le dispositif Duflot

Analyse du régime fiscal
Difficultés d'application
Analyse financière

IV La loi Malraux

Analyse du régime fiscal
Difficultés d'application
Analyse financière

V La location en meublé

Analyse du régime fiscal
Difficultés d'application
Analyse financière

VI Les investissements en démembrement

Analyse du régime fiscal
Difficultés d'application
Analyse financière

Conclusion :

Analyse du risque juridique et fiscal, études de rentabilité.

Chaque point sera abordé de manière schématique et pratique.

Une documentation pratique complète qui fera le synthèse de la législation, de la jurisprudence et de la doctrine administrative, sera remise aux participants.

Des fichiers Excel, permettant de faire des simulations seront également fournis.

INVESTISSEMENT IMMOBILIER LOCATIF

BULLETIN D'INSCRIPTION

À retourner à
FAC Jacques DUHEM

Résidence les Angéliques - 6 bis place du Postillon 63500 ISSOIRE

Participants

	Participant 1	Participant 2
NOM		
Prénom		
Téléphone		
Adresse électronique		

Participera(ont) à la formation "INVESTISSEMENT IMMOBILIER LOCATIF" qui aura lieu

à **CLERMONT FERRAND** le 4 JUIN 2013

à **LILLE** le 21 MAI 2013

à **AIX EN PROVENCE** le 11 JUIN 2013

à **LYON** le 17 MAI 2013

à **PARIS** le 24 MAI 2013

Facturation

Entreprise/Société
SIRET
Adresse
CP - VILLE

Montant

Nombre de participants	Prix unitaire TTC	Total TTC
	382,72€	

Règlement

Chèque

Virement sur le compte*

* BNP PARIBAS RIB 30004 00147 00010079003 08 / IBAN FR76 3000 4001 4700 0100 7900 308

ATTENTION : L'inscription ne sera validée qu'à réception du règlement, une confirmation vous sera alors adressée par mail.