

## Se lancer dans l'investissement locatif : les réponses à vos questions

Vous souhaitez investir dans l'**immobilier d'habitation** : vous hésitez entre acheter un logement neuf, ou remis à neuf, ou un logement nécessitant des travaux.

Vous hésitez également entre une **location nue** ou **meublée**.

Vous vous interrogez également sur le **statut à adopter** (individuel, SCI, SARL de famille, etc.).

### OBJECTIFS DE LA FORMATION

- Appréhender les différents régimes juridiques et fiscaux de la location d'immeuble à usage d'habitation ;
- Connaître les différents statuts à adopter pour procéder à la location ;
- Identifier les opportunités d'investissement et les dispositifs actuels de défiscalisation ;
- Aborder les modalités d'imposition de la plus-value de cession du bien immobilier.

### PUBLIC ET PREREQUIS

Tout public (investisseurs, agents immobiliers...)  
Aucun prérequis

### DATE ET HORAIRE

**Vendredi 14 octobre 2022 de 9 H à 12 H 30**  
(sous réserve des inscriptions)

**PRIX (1/2 journée) : 280 euros HT**  
Soit 336 euros TTC

### MODALITÉS PÉDAGOGIQUES / ÉVALUATION DE LA FORMATION

La formation est assurée par plusieurs avocats ayant la pratique du droit fiscal ; elle donne lieu à la remise d'un support pédagogique.

Les connaissances sont mises en œuvre à travers des exemples pratiques et chiffrés.

L'évaluation de la formation (questionnaire de satisfaction) est réalisée en fin de journée.

### LIEU / MODALITES

**En présentiel** : Nancy – ACD AVOCATS, 165 Boulevard d'Haussonville.

Formation accessible aux personnes en situation de handicap. Les personnes souhaitant bénéficier de modalités spécifiques sont invitées à se mettre en lien avec le « contact » ci-dessous afin qu'il leur propose la solution la mieux adaptée à leur besoin.

Formation également **organisée à distance**.

Contact stagiaires

Fabienne MARCOLE : [f.marcole@acd.fr](mailto:f.marcole@acd.fr) - 03 83 27 21 35

## PROGRAMME (une demie journée - 3 heures 30)

### ■ ■ ■ Quelles différences entre la location nue et la location meublée ?

- D'un point de vue juridique (durée du bail, dépôt de garantie, préavis, loyers)
- D'un point de vue fiscal (revenus fonciers/BIC)

### ■ ■ ■ Quelle fiscalité pour les locations nues ?

- Le régime du micro-foncier
- Le régime réel d'imposition et la limitation des charges déductibles
- Le sort des déficits fonciers

### ■ ■ ■ Quelle fiscalité pour les locations meublées ?

- Le régime du micro-BIC
- Le régime réel d'imposition et le droit de déduire un amortissement
- La distinction « loueur en meublé professionnel et non professionnel » et ses conséquences (déficits / plus-value de cession de l'immeuble)
- Les avantages d'une exploitation en régime para hôtelier (TVA)

### ■ ■ ■ Quel statut juridique choisir ?

- En nom propre
- En société
  - Quelle forme juridique (SCI, SARL de famille, SAS, etc.) ?
  - Les avantages et inconvénients d'une société immobilière

### ■ ■ ■ Et si j'optais à l'impôt sur les sociétés ?

- Pourquoi une telle option ?
- Les conséquences de cette option

### ■ ■ ■ Quels dispositifs de défiscalisation ?

- Loc'Avantages (ou Cosse « Louer abordable »)
- Denormandie Ancien
- Censi-Bouvard

### ■ ■ ■ Quelle imposition en cas de revente du bien immobilier ?

- Le régime des plus-values des particuliers ou des plus-values professionnelles