



Association Des Experts-Comptables des Alpes

Intitulé de la formation :	FISCALITE IMMOBILIERE ET DISPOSITIFS DE DEFISCALISATION (Particularité de la pierre papier / SCPI)
Date :	07 juin 2022
Formateur :	Cyril TAILLEFER

Cycle :	Fiscal
Positionnement à l'entrée : - Public / niveau requis :	Expert-comptable
Prérequis :	Avoir des connaissances de base en fiscalité personnelle.

Objectif opérationnel :

- Optimiser le choix et le conseil d'un investissement immobilier
- Optimiser la gestion fiscale d'un investissement locatif
- Apporter un éclairage sur la conjoncture
- Evaluer les perspectives des marchés et la place du placement immobilier
- Mieux appréhender les acteurs et enjeux du secteur
- Echanger avec un expert

Contenu de la formation :**IR : Revenus fonciers :**

- Limite entre revenus fonciers, BIC, BNC et BA
- Revenus concernés
- Modes de détention : indivision, démembrement, parts de sociétés, parts de société démembrées
- Résidents fiscaux français et non-résidents fiscaux
- Les principales charges déductibles
- Les travaux déductibles (travaux d'entretien et de réparation, exceptions, cas des dépenses d'amélioration, cas de la cuisine équipée, dépenses de transformation en logements, dépenses de reconstruction et d'agrandissement)
- Quid de l'immeuble détenu en démembrement de propriété ?
- Intérêts et frais d'emprunts déductibles
- Autres frais déductibles
- Le déficit foncier



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Centre d'Affaires le Concorde – 24 rue Lamartine – 38320 EYBENS Tél : 04 56 38 13 22 – Siret 323 374 843 00056
contact@adeca.fr - www.adeca.fr

O.F. enregistré sous le n°82 38 01480 38 auprès de la préfecture A.R.A. Cet enregistrement ne vaut pas agrément de l'Etat
Conformément au RGPD, relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, vous disposez d'un droit d'accès, d'interrogation, de modification et de suppression des informations qui vous concernent



Association Des Experts-Comptables des Alpes

Plus-value immobilière (PVI) : Généralités et exonérations.

- Comment calculer la plus-value immobilière en cas de vente d'un bien immobilier commun, suite au décès d'un époux ?
- Travaux, matériaux : ce qui est pris en compte pour majorer le prix d'acquisition.
- Synthèse des conditions à respecter pour l'exonération de la plus-value immobilière en cas de cession de la résidence principale.
- Comment calcule-t-on la plus-value d'un bien conservé à la suite d'un divorce ?
- Comment calculer la plus-value en présence d'un viager ?
- Taxes additionnelles.

DMTG : Droits de succession.

Les dispositifs de défiscalisation :

- IR : Plafonnement global des niches fiscales (CGI. art. 200-0 A).
- Faut-il investir dans l'immobilier neuf ou dans l'ancien ?

Girardin social-Jego(Outre-mer)

- Investir en immobilier dans des opérations de déficit foncier.
 - Déficit foncier : quand puis-je vendre mon bien ?
 - Les intérêts des avances sur contrat d'assurance-vie sont-ils déductibles des revenus fonciers ?
 - Revenus fonciers et cessation de la location de l'immeuble : pas de perte des déficits.
- Pinel Métropole & Outre-Mer.
 - Pinel : frais et commissions plafonnées à 10 % pour les intermédiaires (Décret 20/12/2019)
 - Pinel Normandie.
- Louer un logement avec le dispositif "Cosse - Louer abordable"
 - Dispositif Cosse ancien et conventionnement Anah.
- Loi Malraux nouveau régime & VIR (Vente d'Immeuble Rénové).
- Monuments Historiques.
 - Investir dans un monument historique par le biais d'une SCI.
- Location meublée non professionnelle hors résidence services
- Location meublée non professionnelle en résidence services
- Location meublée Professionnelle
 - Aspects fiscaux (pro et non-pro.).
 - Faut-il privilégier la location meublée sous forme sociétaire plutôt qu'en direct ? Quelle forme sociale choisir ?
 - Location meublée via une SARL de famille
 - Quelles sont les conséquences de la suppression de l'inscription au RCS ?
 - Location meublée et IFI : conditions de l'exonération.
- Acquisition immobilière en viager.

La SCPI

La théorie :

- Une introduction.
- Objet De la SCPI.
- Types de SCPI :
 - SCPI fiscales
 - SCPI de rendement



■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Centre d'Affaires le Concorde – 24 rue Lamartine – 38320 EYBENS Tél : 04 56 38 13 22 – Siret 323 374 843 00056
contact@adeca.fr - www.adeca.fr

O.F. enregistré sous le n°82 38 01480 38 auprès de la préfecture A.R.A. Cet enregistrement ne vaut pas agrément de l'Etat
Conformément au RGPD, relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, vous disposez d'un droit d'accès, d'interrogation, de modification et de suppression des informations qui vous concernent



Association Des Experts-Comptables des Alpes

- SCPI de plus-values
- Fonctionnement et organes de gestion de la SCPI :
 - Sociétés à capital fixe
 - Sociétés à capital variable
 - Souscription des parts
 - Cession des parts
 - Organes de gestion de la SCPI
- Les associés :
 - Droit d'information
 - Droit de vote
 - Droit aux bénéfices
 - Responsabilité des associés
- Transformation SCPI en OPCI.
- Fiscalité :
 - Revenus
 - Plus-Values
 - IFI
- Les régimes de faveur :
 - SCPI Pinel
 - SCPI Pinel-Denormandie
 - SCPI Malraux
 - SCPI Girardin social - Jego (Outre-mer)

La pratique

- Peut-on acquérir des parts de SCPI par le biais d'un crédit à la consommation et en déduire les intérêts d'emprunt ?
- Entreprise/société – Quels supports pour investir sa trésorerie ?
- Comment sont imposés les plus-values et revenus issus de SCPI investies à l'étranger ?
- Quelles sont les conséquences en cas de détention de parts de SCPI par une société à l'IS ?
- Apport en société – Quels sont les droits d'enregistrement dus en cas d'apport de parts de SCI/SCPI à une société à l'IS ?
- Une SEL/SPFPL peut-elle procéder à des placements patrimoniaux en SCPI pour faire fructifier sa trésorerie ?

Moyens pédagogiques et techniques :

Nous choisissons des formateurs expérimentés et des organismes de formations professionnels. Ils déterminent le contenu, la méthode et les outils de formation adaptés aux stagiaires.

Support pédagogique envoyé par mail deux jours au plus tard avant le jour de la formation.

Modalités de formation :

- Formation en présentiel



Centre d'Affaires le Concorde – 24 rue Lamartine – 38320 EYBENS Tél : 04 56 38 13 22 – Siret 323 374 843 00056
contact@adeca.fr - www.adeca.fr

O.F. enregistré sous le n°82 38 01480 38 auprès de la préfecture A.R.A. Cet enregistrement ne vaut pas agrément de l'Etat Conformément au RGPD, relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, vous disposez d'un droit d'accès, d'interrogation, de modification et de suppression des informations qui vous concernent



Association Des Experts-Comptables des Alpes

Modalités de suivi et d'évaluation :

- Feuilles de présence : signées par le formateur et par les stagiaires par demi-journée
- Evaluation : nos formations sont de courtes durées (maximum 1 jour), nos évaluations sont effectuées à froid par chaque stagiaire qui reçoit un lien par mail à l'issue de la formation
- Attestation individuelle de formation : téléchargeable par le stagiaire après qu'il est complété le quiz et le questionnaire de satisfaction.

Modalités d'organisation :

- **Lieu** : centre d'affaire le Concorde, 24 rue Lamartine 38320 EYBENS
- **Durée** : 7 h
- **Horaire** : de 09h à 17h
- **Groupe** : 20 personnes au maximum
- **Modalité d'accès** : être adhérent à l'association et s'inscrire via le site internet
- **Délai d'accès** : inscription 10 jours avant la formation au minimum
- **Tarifs** : 235€ HT / 282€ TTC par personne

Engagements :

- Le donneur d'ordre s'engage à libérer le collaborateur inscrit à la formation à la date choisie
- Le stagiaire s'engage à être présent et à participer activement à la formation pour sa réussite et l'atteinte de l'objectif.
- En cas d'absence à la formation ou d'annulation effectuée 7 jours précédant le début du stage le montant des droits d'inscription resteront acquis à l'association.

Accessibilité :

Nos formations ont lieu dans des ERP en conformité pour l'accueil des PSH.

Merci de contacter notre référent handicap pour préparer une inclusion totale

Conditions de déroulement :

- Convocation : envoyée aux stagiaires, par mail, une semaine, précédant la formation
- Règlement intérieur : nos formations peuvent avoir lieu dans différents bâtiments, les règlements intérieurs sont envoyés avec la convocation ou sont disponibles sur place.
- Restauration : pour nos formations organisées à la journée le repas est inclus.
- Parking : places de parking gratuites

Conditions générales de ventes :

Disponibles sur le site internet (<https://www.adeca.fr/informations/conditions-generales-de-vente/>)



■ ■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Centre d'Affaires le Concorde – 24 rue Lamartine – 38320 EYBENS Tél : 04 56 38 13 22 – Siret 323 374 843 00056
contact@adeca.fr - www.adeca.fr

O.F. enregistré sous le n°82 38 01480 38 auprès de la préfecture A.R.A. Cet enregistrement ne vaut pas agrément de l'Etat
Conformément au RGPD, relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, vous disposez d'un droit d'accès, d'interrogation, de modification et de suppression des informations qui vous concernent



Association Des Experts-Comptables des Alpes

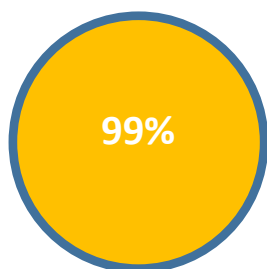
Contacts :

Référents :	Adresse mail
Pédagogique	contact@adeca.fr
Administratif	
PSH - handicap	

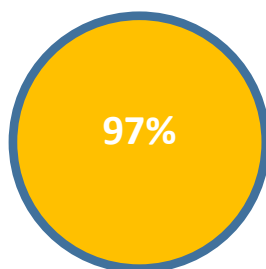
Nous vous remercions de préciser dans l'objet de votre mail le référent destinataire.

Indicateurs de résultats (en pourcentage) calculés sur la période d'avril à décembre 2021 :

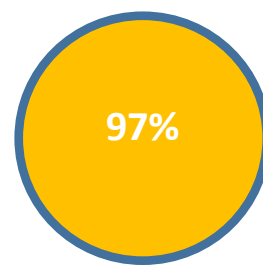
Nos stagiaires jugent que :



De nos formateurs ont une excellente ou bonne maîtrise de leur sujet.



La pertinence des exemples et cas pratiques abordés sont excellentes ou bonnes.



L'organisation de nos formations est excellente ou bonne.