

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 PARIS LE 3 DECEMBRE 2013 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

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

Le 14 août 2013, un quatrième décret d'application a été publié concernant le dispositif Duflot. Nous disposons donc aujourd'hui d'un article du Code général des impôts (CGI), d'une instruction fiscale publiée au BOFiP et de quatre décrets. Nous sommes donc enfin, en capacité d'analyser, comprendre et commenter ce nouveau dispositif de défiscalisation !

A la lecture de ces textes, nous pouvons nous rendre compte que le parcours est semé d'embûches, que les détails sont nombreux. Un investissement dans l'immobilier défiscalisant résulte désormais de la minutie impliquant un professionnalisme de la part de tous les intervenants : promoteur, notaire, commercial, financeur, etc.

Les risques de remise en cause n'ont jamais été aussi nombreux, impliquant donc la plus grande prudence pour tous...

Investisseurs ou promoteurs, doivent connaître tous les rouages de ces mécanismes de plus en plus complexes. Le bénéfice de la réduction tient parfois à la production d'un simple document au bon moment ou encore à une case à cocher.

Il est fort probable qu'aujourd'hui certains contribuables prétendent à une réduction d'impôt à tort faute de n'avoir 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 et de, maîtriser le mécanisme du dispositif Duflot mais également toutes les règles juridiques, économiques et fiscales qui gravitent autour de ce régime

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 opportun, de manière comparative 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, nous reviendrons sur la jurisprudence récente portant sur ces sujets

Tous ces points seront abordés dans le cadre de cette formation d'une durée de 7 heures. Un support documentaire complet et des simulateurs fonctionnant sous Excel seront remis aux participants.

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
NOM	
Prénom	
Téléphone	
Adresse électronique	

Participera à la formation "INVESTISSEMENT IMMOBILIER LOCATIF" qui aura lieu

■ à **PARIS** le 3 DECEMBRE 2013

Facturation

Entreprise/Société
SIRET
Adresse
CP - VILLE

Montant

Prix unitaire HT	Prix unitaire TTC
320,00€	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.