



FORMATION DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER....

**Profiter d'une obligation réglementaire pour améliorer
votre efficacité commerciale ...**

Newsletter n°16-405 du 25 NOVEMBRE 2016



La gestion de l'immobilier fait appel à des notions diverses et variées tant juridiques, que fiscales. A ce titre, nous avons mis en place une formation basée sur une approche transversale de l'immobilier : l'approche patrimoniale.

Le décret n°2016-173 du 18 février 2016 rend obligatoire la formation continue pour tous les professionnels de l'immobilier. A ce titre, il convient de transformer cette contrainte réglementaire en une opportunité commerciale.

- Rédaction des baux ;
- Gestion des mandats de vente et de location ;
- Gestion des compromis de vente ;
- Gestion des investissements défiscalisant ;
- Etc.

FAC JD vous propose à nouveau en 2017 (Plus de 150 personnes ayant déjà suivi la formation en 2016) une formation de deux journées pratiques traitant de l'acquisition, de la gestion et de la cession des biens immobiliers, en analysant les principaux impacts juridiques et fiscaux. Quatre dates sont prévues au premier semestre (PARIS LILLE et AIX en Provence) :

- L'impact des modes de détention (pleine propriété, communauté, indivision, démembrement ou via une société civile) ;
- L'impact du régime matrimonial pour les couples mariés ;
- Mise en œuvre et conséquences de la transmission à titre onéreux ou à titre gratuit du patrimoine ;
- L'imposition des revenus locatifs (location nue : revenus fonciers, location meublée : BIC, Impôt sur les sociétés) ;
- La défiscalisation immobilière (Pinel, Censi-Bouvard) ;
- Les plus-values immobilières ;
- Les mutations à titre gratuit (donation, succession).

La formation abordera ces différents thèmes sous un angle pratico-pratique. Une documentation pratique et exhaustive sera remise aux participants (tableaux de synthèse, études de cas).

Nous vous proposons ci-après 4 fiches extraites de notre documentation. (Classeur de 340 pages)

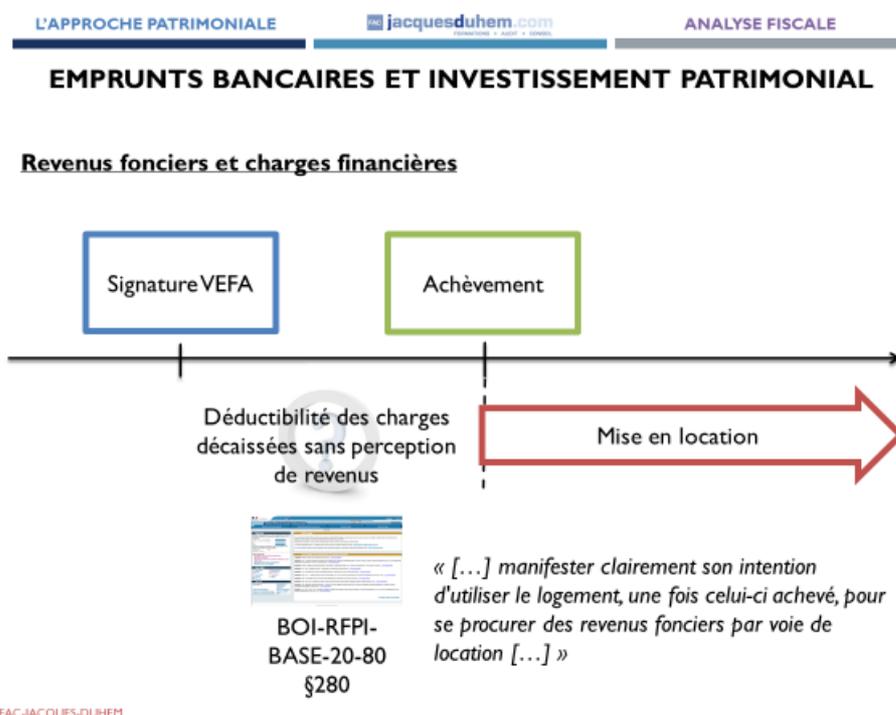
Notre formation est à destination de tous les intermédiaires, titulaires de la carte professionnelle, négociateurs salariés ou indépendants.

La formation porte sur la mise à jour et le perfectionnement des connaissances dans les domaines juridiques, économiques et fiscaux.

A ce titre, chaque participant se verra remettre un justificatif à transmettre selon le cas, aux chambres de commerce et d'industrie territoriales et départementales ou aux titulaires de carte chargés du contrôle de l'obligation de formation.

FAC-JD est un organisme de formation enregistré auprès de la DIRECTE (n°83 63 04 137 63). Le coût de la formation est éligible aux dépenses de formation obligatoire et peut donc être pris en charge par les organismes gestionnaires.

Extraits du support documentaire



La déductibilité des charges financières peut se poser lorsque l'immeuble n'est pas achevé car acquis en VEFA. En effet, l'absence de perception de revenus imposables rend en principe non déductibles les charges afférentes au bien.

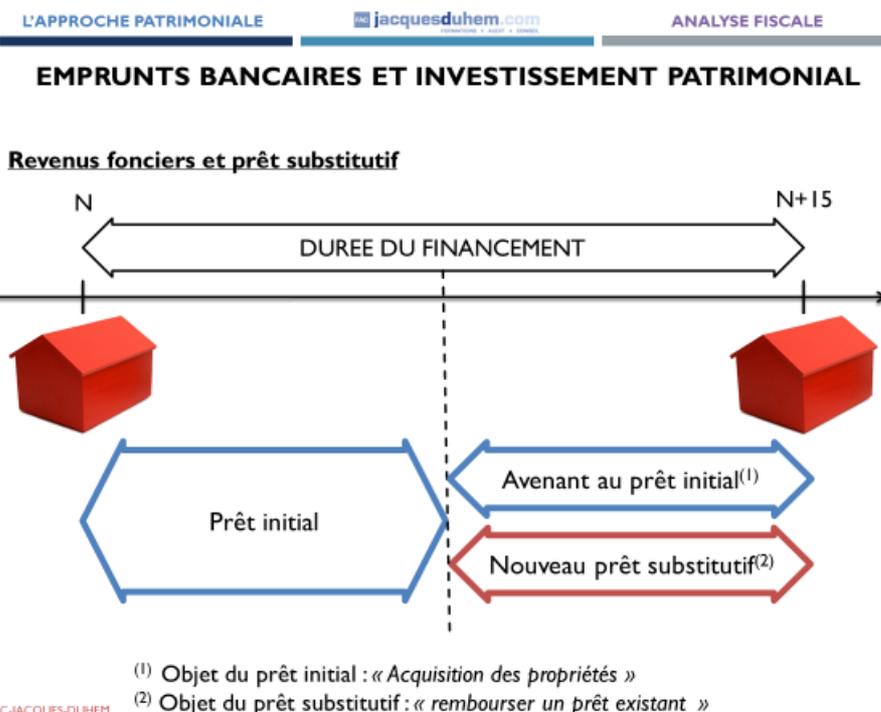
L'administration admet la déductibilité des charges financières sous condition d'une intention de louer.

Ainsi, au paragraphe 280 du BOI-RFPI-BASE-20-80, il est précisé :

« Le contribuable doit également justifier que les dépenses qui ont donné lieu à la souscription de l'emprunt sont destinées à procurer des revenus fonciers.

Ainsi, dans le cas d'un immeuble en cours de construction, il doit manifester clairement, auprès de l'administration, son intention d'utiliser le logement, une fois celui-ci achevé, pour se procurer des

revenus fonciers par voie de location et confirmer la sincérité de cette intention par la constatation d'une utilisation de cette nature dès l'achèvement de la construction. »



Il convient de s'attarder sur les prêts substitutifs très courants en cette période de baisse des taux. Les investisseurs sont tentés de renégocier les conditions de taux et par la même de durée de leur crédit immobilier. A ce titre, il est important que deux situations peuvent se présenter dans le cadre de cette renégociation :

- l'établissement prêteur modifie les conditions du prêt existant par voie d'avenant, le prêt initial est maintenu, celui-ci avait pour objet l'acquisition d'un bien immobilier loué, le maintien de la déductibilité est maintenu.
- L'établissement prêteur réalise un nouveau prêt qui remboursera le prêt initial, il s'agit ici d'un prêt substitutif dont l'objet n'est pas « la conservation, l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration », la déductibilité des intérêts du nouveau prêt pourrait alors être remise en cause.

Le principe de non déductibilité est acté dans le BOFiP au paragraphe 100 du BOI-RFPI-BASE-20-80 :
 « Des emprunts peuvent être souscrits pour se substituer aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition, la réparation ou l'amélioration des immeubles productifs de revenus fonciers. Toutefois, dès lors que ces prêts n'ont pas pour objet les opérations ci-dessus mais le remboursement ou le remplacement d'un prêt antérieur présentant ces caractéristiques, **les intérêts des emprunts substitutifs ne sont en principe pas admis en déduction des revenus fonciers.** »

Ce principe connaît toutefois une exception issue de la réponse ministérielle LE RIDANT reprise au paragraphe 110 dudit BOFiP :

« Compte tenu des conditions économiques qui motivent généralement ces opérations, il est admis que le droit à déduction des revenus fonciers attaché à l'emprunt initial ne soit pas modifié, lorsque les conditions suivantes sont simultanément remplies :

- le nouvel emprunt doit être souscrit pour rembourser ou se substituer à l'emprunt initial. Cette condition est remplie lorsque **le nouveau contrat ou l'avenant le mentionne expressément en**

se référant à lui. Il est précisé que l'identité de l'organisme prêteur pour les deux prêts n'est pas nécessaire ;

- *les intérêts admis en déduction n'excèdent pas ceux qui figuraient sur l'échéancier initial. Il est précisé que cette limitation s'apprécie **globalement** en comparant la somme des intérêts figurant respectivement sur l'échéancier de l'emprunt initial et sur l'échéancier du nouvel emprunt*

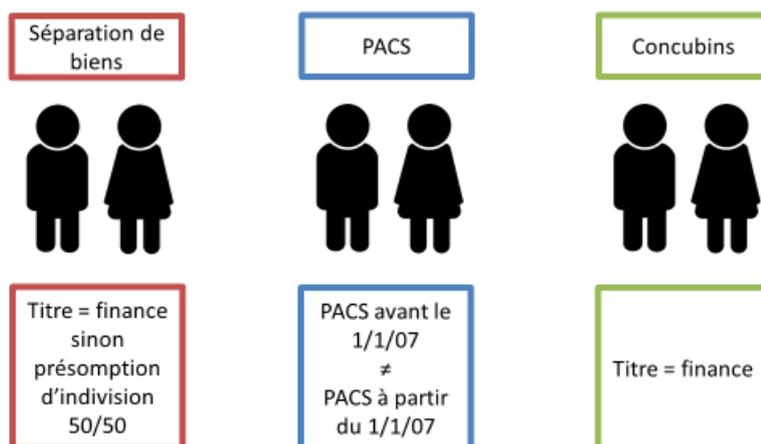
(RM LE RIDANT, n° 23339, JO AN 8 décembre 2003, p. 9401).

Pour bénéficier de ces dispositions, les contribuables doivent préciser sur leur déclaration de revenus fonciers à quel prêt le nouveau se substitue. Le cas échéant, les justifications seront produites sur demande du service des impôts.

IMMOBILIER PATRIMONIAL  ASPECTS JURIDIQUES

L'IMMOBILIER PERSONNEL

Acquisition d'un bien personnel



© FAC-JACQUES-DUHEM

32

L'acquisition d'un bien par un époux séparé de biens, un partenaire de PACS ou un concubin constitue un bien personnel.

POUR LES ÉPOUX SÉPARÉS DE BIENS

La propriété exclusive peut se prouver par tout moyen (titre de propriété, bulletin de souscription, carte grise, etc.) A souligner toutefois, que le dernier alinéa de l'article 1538 du Code civil applique une présomption d'indivision à 50/50 si la propriété exclusive ne peut être justifiée.

POUR LES PARTENAIRES DE PACS

Le PACS a connu du régime :

- De 1999 au 1/1/2007: le régime de l'indivision universelle
- Du 1/1/2007 à aujourd'hui : le régime de la séparation

Ce régime applicable aux partenaires de PACS est régi par l'article 515-5 du Code civil.

Régime de l'indivision universelle

Dans sa version antérieure au 1^{er} janvier 2007, l'article 515-5 disposait :

« Les partenaires d'un pacte civil de solidarité indiquent, dans la convention visée au deuxième alinéa de l'article 515-3, s'ils entendent soumettre au régime de l'indivision les meubles meublants dont ils

feraient l'acquisition à titre onéreux postérieurement à la conclusion du pacte. A défaut, ces meubles sont présumés indivis par moitié. Il en est de même lorsque la date d'acquisition de ces biens ne peut être établie.

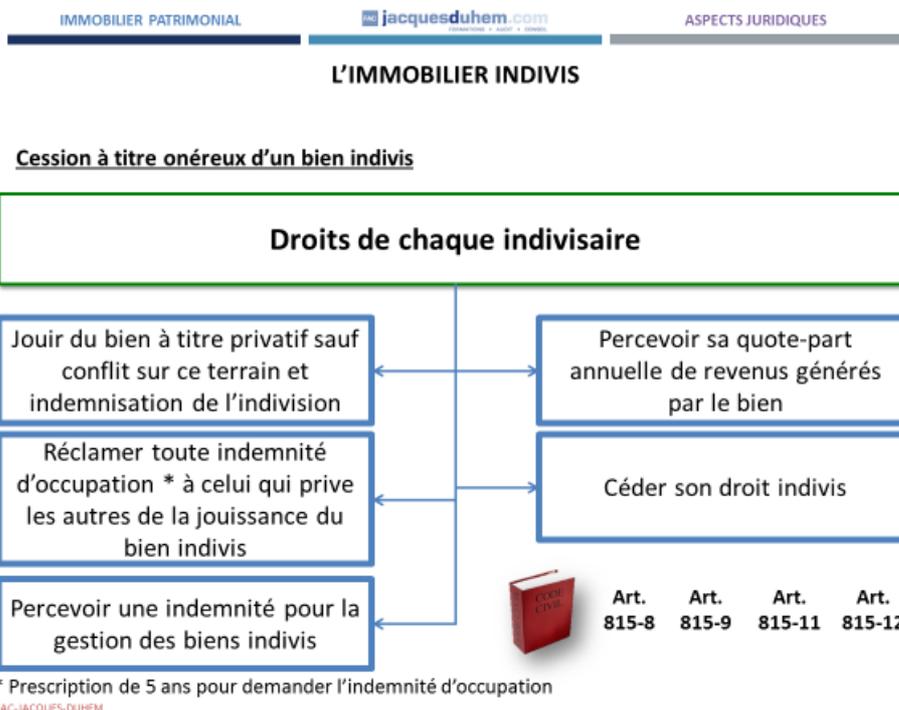
Les autres biens dont les partenaires deviennent propriétaires à titre onéreux postérieurement à la conclusion du pacte sont présumés indivis par moitié si l'acte d'acquisition ou de souscription n'en dispose autrement. »

La version actuelle de l'article 515-5 du Code civil dispose :

« Sauf dispositions contraires de la convention visée au troisième alinéa de l'article 515-3, chacun des partenaires conserve l'administration, la jouissance et la libre disposition de ses biens personnels. Chacun d'eux reste seul tenu des dettes personnelles nées avant ou pendant le pacte, hors le cas du dernier alinéa de l'article 515-4.

Chacun des partenaires peut prouver par tous les moyens, tant à l'égard de son partenaire que des tiers, qu'il a la propriété exclusive d'un bien. Les biens sur lesquels aucun des partenaires ne peut justifier d'une propriété exclusive sont réputés leur appartenir indivisément, à chacun pour moitié.

Le partenaire qui détient individuellement un bien meuble est réputé, à l'égard des tiers de bonne foi, avoir le pouvoir de faire seul sur ce bien tout acte d'administration, de jouissance ou de disposition. »



Si la collégialité est de rigueur pour la gestion et la disposition du bien indivis, chaque indivisaire dispose de droit personnel s'agissant de sa quote-part indivise.

Ainsi, un indivisaire peut

Décider de jouir seul du bien indivis dans les conditions de l'article 815-9 du Code civil bien sur ! Dans ce cas, il prive les autres indivisaires de leur droit de jouissance et peut être tenu de verser une « indemnité d'occupation » à l'indivision ;

Être privé de son droit de jouissance (en raison de l'occupation par un co-indivisaire), il est en droit d'exiger une indemnité d'occupation (attention, la prescription est de 5 ans pour demander l'indemnité d'occupation)

Percevoir une indemnité pour la gestion des biens indivis qui lui a été confiée (V. dernièrement pour un artisan, Cass, 1ère civ., 22 juin 2016)

Percevoir sa quote-part annuelle des revenus générés par le bien indivis

Céder ou donner son droit indivis

DETAILS ET INSCRIPTIONS [Cliquez ici](#)

Le Bulletin d'inscription figure à la page suivante.

Approche patrimoniale de l'immobilier : acquisition, gestion, cession...

BULLETIN D'INSCRIPTION

À retourner à
FAC Jacques DUHEM
38 RUE DU MARECHAL FAYOLLE 63500 ISSOIRE

Participants

NOM	
Prénom	
Téléphone	
Adresse électronique	

Participera à la formation qui aura lieu :

- à Paris les 16 ET 17 MARS 2017
- à Lille les 28 et 29 MARS 2017
- à AIX en Provence les 4 et 5 AVRIL 2017
- à PARIS les 13 et 14 JUIN 2017

Facturation

Entreprise/Société	
SIRET	
Adresse	
CP - VILLE	

Montant

TOTAL HT	Total TTC
700 €	840 €

Règlement

La formation est réglée par :

- 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.



Service-Public-Pro.fr
Le site officiel de l'administration française

Agents immobiliers : la formation continue devient obligatoire

Les professionnels de l'immobilier doivent suivre une formation continue d'une durée minimale de 14 heures par an (ou 42 heures au cours de 3 années consécutives d'exercice) pour obtenir le renouvellement de leur carte professionnelle d'agent immobilier.

Les professionnels de l'immobilier concernés par cette nouvelle obligation de formation continue sont :

- 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.

Le renouvellement de la carte professionnelle qui arrive à échéance est conditionné par le suivi de cette formation, sauf dans les cas suivants :

- si la carte expire avant le 31 décembre 2016, le suivi de la formation n'est pas obligatoire,
- si la carte expire en 2017, son titulaire doit justifier de 14 heures de formation continue,
- si la carte expire en 2018, son titulaire doit justifier de 28 heures de formation continue.

La formation obligatoire peut prendre plusieurs formes :

- actions de formation de mise à jour et de perfectionnement des connaissances, d'adaptation ou de développement des compétences, de promotion professionnelle, etc.
- colloques organisés dans les conditions d'une action de formation, dans la limite de 2 h/an,
- enseignement dans la limite de 3 h/an.

La formation continue en lien direct avec l'activité d'agent immobilier doit porter sur :

- les questions juridiques, économiques, commerciales,
- la déontologie (au moins 2 heures sur 3 ans),
- les techniques concernant la construction, l'habitation, l'urbanisme, la transition énergétique.

Seuls les organismes de formation enregistrés ou ayant déposé une déclaration d'activité en cours d'enregistrement, ou légalement établis en Union européenne, peuvent organiser la formation continue.

Ils délivrent une attestation de formation aux participants à transmettre à la chambre de commerce et de l'industrie (CCI).

