FISCALITÉ DES PARTICULIERS

Fiscalité de l'immobilier locatif : déclarer, arbitrer et piloter l'IFI

Un bailleur particulier relève de règles éclatées. Les revenus fonciers n'obéissent pas à la même logique que la location meublée les dispositifs de réduction d'impôt imposent des engagements longs et la TVA surgit dès qu'il y a services. L'IFI puis la plus-value de cession modifient ensuite le rendement réel de l'investissement. Centrée sur le patrimoine privé et non sur l'immobilier d'exploitation cette formation de 14 heures traite successivement les revenus fonciers la location meublée les dispositifs incitatifs et la TVA puis l'IFI et la cession. Les participants construisent une grille de comparaison entre location nue et meublée applicable à leurs dossiers.

DURÉE	MODALITÉ	TARIF	DÉLAI D'ACCÈS
2 jours — 14 h	**Présentiel ou à distance**	**À partir de 1 965 € HT**	**11 jours ouvrés après validation du financement.**

Mon Pôle Formation est un organisme certifié Qualiopi. La certification qualité a été délivrée au titre de la catégorie d'action suivante : **ACTIONS DE FORMATION** — certificat n° 76 31 02622 31 (SGS ICS)

01 Public visé et prérequis

PUBLIC VISÉ
Conseillers en gestion de patrimoine conseillers bancaires notaires experts-comptables et gestionnaires de clientèle privée suivant des bailleurs particuliers.

PRÉREQUIS
Connaître les principes de l'impôt sur le revenu et la notion de revenu catégoriel.

POSITIONNEMENT À L'ENTRÉE
Analyse du besoin et test de positionnement. Vos réponses sont partagées avec votre formateur afin d'adapter la formation à votre niveau et votre contexte professionnel.

02 Objectifs pédagogiques

À l'issue de la formation, le participant sera capable de :

- Déterminer le revenu foncier imposable et traiter le déficit constaté
- Choisir entre location nue et location meublée au vu du profil du client
- Appliquer les règles propres au loueur en meublé et à l'amortissement du bien
- Identifier les conditions et les engagements attachés aux dispositifs de réduction d'impôt
- Déterminer l'assiette de l'IFI et les dettes admises en déduction
- Calculer la plus-value immobilière d'un particulier et anticiper son coût

03 Programme détaillé

M1 Revenus fonciers et détention indirecte

- Le socle de la location nue
- Choix entre régime micro et régime réel selon le niveau de charges
- Charges déductibles travaux et intérêts d'emprunt
- Constitution et imputation du déficit foncier
- Location via une société civile à l'impôt sur le revenu ou en indivision
- Obligations déclaratives et pièces à conserver
- Atelier : Établissement de la déclaration de revenus fonciers d'un bailleur détenant deux biens dont un en SCI.

M2 Location meublée

- Un revenu commercial et non foncier
- Qualification de l'activité et distinction entre loueur professionnel et non professionnel
- Régime micro et régime réel des bénéfices industriels et commerciaux
- Amortissement du bien et du mobilier et limitation de sa déduction
- Traitement des déficits et des amortissements reportés
- Conséquences sociales de l'activité de location meublée
- Cas pratique : Comparaison du revenu net imposable d'un même appartement loué nu puis loué meublé au réel.

M3 Dispositifs incitatifs et TVA

- Avantages fiscaux et services annexes
- Logique des réductions d'impôt liées à l'investissement locatif et engagements exigés
- Traitement fiscal des travaux de rénovation et de restauration d'immeubles anciens
- Locations avec services et entrée dans le champ de la TVA
- Résidences gérées et relations avec l'exploitant
- Points de vigilance en cas de rupture d'engagement
- Mise en situation : Analyse d'un projet en résidence gérée sous l'angle de l'avantage fiscal et du risque d'exploitation.

M4 IFI et cession du bien

- La fin de cycle se prépare
- Composition de l'assiette immobilière et biens exonérés au titre de l'activité professionnelle
- Valorisation des parts de sociétés détenant de l'immobilier
- Passif admis en déduction et plafonnement de l'impôt
- Calcul de la plus-value immobilière des particuliers et abattements pour durée de détention
- Arbitrages de cession de donation ou de conservation
- À retenir : Le rendement d'un investissement locatif ne s'apprécie qu'après impôt sur le revenu prélèvements sociaux IFI et plus-value de sortie.

04 Modalités pédagogiques, méthodes et moyens

MODALITÉS PÉDAGOGIQUES
Présentiel ou à distance

LIEU / FORMAT
Dans vos locaux — jusqu'à 10 collaborateurs, Paris — Présentiel, À distance — Classe virtuelle

MÉTHODES MOBILISÉES
• Apports théoriques, ateliers et cas pratiques. Support de cours numérique et fiches méthodes fournis.

ENCADREMENT
Formateurs qualifiés et expérimentés, experts de leur domaine, sélectionnés par Mon Pôle Formation.

05 Modalités d'évaluation et de suivi

ÉVALUATION DES ACQUIS
• QCM et mises en situation. Évaluation des acquis en début et en fin de parcours, évaluation à chaud et à froid à 60 jours.

SUIVI DE L'EXÉCUTION
• Émargement des participants
• Certificat de réalisation remis à l'issue de la formation

SANCTION DE LA FORMATION
Attestation de fin de formation et certificat de réalisation remis à chaque participant.

06 Type de reconnaissance

Formation non certifiante — Attestation de fin de formation et certificat de réalisation remis à chaque participant.

07 Modalités d'accès, financement et tarifs

MODALITÉS D'INSCRIPTION
Inscription en ligne, par téléphone, par devis ou via votre OPCO.

DÉLAI D'ACCÈS
11 jours ouvrés après validation du financement.

FINANCEMENTS POSSIBLES
- OPCO et plan de développement des compétences
- FAF et CFP
- France Travail
- Paiement jusqu'à 6 fois sans frais

DATES / SESSIONS
Entrées permanentes

FORMULE	DÉTAIL	TARIF
Inter-entreprises	-10 % dès 2 participants, -15 % dès 3, -20 % à partir de 4 inscrits sur la même session.	**À partir de 1 965 € HT**

Prix nets — exonération de TVA, article 261-4-4° du CGI.

08 Accessibilité aux personnes en situation de handicap

Accessible aux personnes en situation de handicap. Contactez notre référent handicap pour construire une solution adaptée : contact@monpoleformation.fr

RÉFÉRENT HANDICAP
Tiffany LESTROUBAC

CONTACT
contact@monpoleformation.fr

09 Indicateurs de résultats

INDICATEUR	RÉSULTAT	MODALITÉS DE CALCUL
Taux de satisfaction	**N/A**	Moyenne des notes de satisfaction des stagiaires sur les 12 derniers mois
Taux d'abandon	**N/A**	Calculé sur les 12 derniers mois

Résultats arrêtés au 26/09/2026. N/A : donnée non disponible ou effectif insuffisant sur la période.

10 Contacts

INSCRIPTIONS ET INFORMATIONS
contact@monpoleformation.fr
01 87 66 57 66

ADRESSE
10a rue du Maréchal de Lattre de Tassigny, 76420 Bihorel

RÉCLAMATIONS
Par e-mail : contact@monpoleformation.fr