

ANNEXE
Programme détaillé et Formateur

La location meublée – Volets juridique, fiscal et social

Présentation générale :

On ne choisit plus d'être loueur en meublé professionnel (juridique, fiscal et social), on le devient de fait. Comment éviter les pièges devenus plus nombreux avec les dernières évolutions réglementaires.

Objectifs pédagogiques :

- L'objectif de cette journée de formation est de faire un point sur le fonctionnement et les principales évolutions du régime fiscal et social de la location meublée. Les impacts de la loi de finances 2024 et de la loi LE MEUR.

L'exploitation d'une location meublée : conséquences fiscales au regard de l'impôt sur le revenu (régime du micro/réel, gestion des déficits, plus-values...), régime social pour l'exploitant (prélèvements sociaux, cotisations SSI, option pour le régime général ...) et conséquences au niveau des impôts locaux (taxe d'habitation et/ou cotisation foncière des entreprises).

Public visé : Collaborateur expert-comptable confirmé, chef de mission expert-comptable, expert-comptable stagiaire, expert-comptable.

Date, durée, lieux :

Jeudi 13 février 2025 de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00 (7 heures) dans les locaux de Terra Gestion au 50 ter rue de Malte 75011 PARIS.

Accessibilité : les personnes atteintes de handicap souhaitant suivre cette formation sont invitées à nous contacter directement par mail à contact75@terragestion.com, afin d'étudier ensemble les possibilités de suivre la formation.

Prérequis : Aucun

Tarif cabinet partenaire : 250 €

Tarif cabinet non partenaire : 350 €

Modalités d'inscription et d'annulation : sur le site de TERRA GESTION. Cliquer sur le nombre de places puis sur s'inscrire à la formation. Compléter le formulaire et régler par virement, carte bancaire ou chèque.

Méthode et moyens pédagogiques : tout au long de la formation, sont alternées plusieurs méthodes de formation : magistrale, découverte et interrogative. Cela revient à proposer notamment les outils pédagogiques suivants : mise en situation autour des cas pratiques et Questions-Réponses en face à face.

- Apports théoriques sur la réglementation
- Approche pratique à l'aide de mises en situation et étude de cas concrets

Les supports de cours sont remis en main propre le jour de la formation

Modalités d'évaluation :

- Evaluation du niveau des connaissances des stagiaires en début de formation
- Evaluation des acquis des stagiaires en fin de formation

Nombre de participants : cette formation est organisée pour un groupe de participants d'environ 20 personnes

Nature de la formation dispensée : à l'issue de la formation, une attestation de formation sera délivrée au stagiaire.

Qualité et évaluation de la formation : un questionnaire d'évaluation sera remis à chaque participant pour mesurer le niveau de satisfaction au regard des attentes.

Programme :

1^{ère} partie – Présentation des objectifs et bornage de l'intervention (Rappel location meublée différente de la parahôtellerie et des chambres d'hôtes et rappel des formalités liées à l'exploitation d'une location meublée

- Déclaration d'existence INPI (impact des régimes matrimoniaux, de la co-exploitation, de l'exploitation en indivision, du démembrement, etc.)
- Exploitation en direct, via une EURL, SARL de famille ou SNC
- Déclaration en mairie
- Procédure de classement
- Vérification du PLU et du règlement de copropriété
- Les futures contraintes de la loi LE MEUR

2^{ème} partie – Quelles conséquences en matière de taxation à l'impôt sur le revenu

- L'objectif, avec l'aide d'exemples comparatifs chiffrés, est de pouvoir être en mesure de déterminer lequel des deux régimes (micro ou réel) est le plus adapté. Comment valoriser l'immeuble et l'amortir (composants, 39c du CGI) ; ordre d'imputation entre déficits et ARD, etc.
- Quelles sont les règles d'imputation des déficits des loueurs de meublés non professionnels et professionnels ?
- Quel est le traitement fiscal des plus-values des loueurs de meublés non professionnels et professionnels ?
- Comment bénéficier de la réduction d'impôt sur le revenu pour frais de comptabilité en cas d'option pour le réel ?

3^{ème} partie – Comment le revenu des loueurs en meublés est taxé socialement ?

- Paiement des contributions sociales auprès du Trésor public ou cotisations sociales de la Sécurité sociale pour les indépendants, ou option sous condition pour le régime général ?

4^{ème} partie – Quelles conséquences au niveau des impôts locaux ?

- La taxe d'habitation
- La contribution foncière des entreprises (CFE)
- Le dispositif de plafonnement de la CFE en fonction de la valeur ajoutée

5^{ème} partie – Passage d’une location nue en meublée : Les points à vérifier et les pièges à éviter

- Typologie du bien et emplacement
- Dispositifs fiscaux avec engagement de location
- Conséquences de l’imputation d’un déficit foncier
- La gestion de fin du bail du locataire précédent
- Les règles d’inscription au bilan du bien en début de location meublée

6^{ème} partie – Traitement des difficultés rencontrées sur le terrain et cas pratique avec mise en situation

Formateur : Edouard CHAUVET, expert-comptable et conseil en gestion de patrimoine