

PROGRAMME DETAILLE ET FORMATEUR

La location meublée : et si c'était le dossier BIC le plus technique et risqué du cabinet ?

Objectifs pédagogiques :

- Distinguer un loueur en meublé et un para-hôtelier
- Maitriser les aspects juridiques de la location meublée (déclaration INPI, autorisation en mairie, modes de détention et d'exploitation)
- Déterminer le statut LMNP ou LMP de son client loueur de meublé et anticiper un changement de statut
- Maitriser le traitement fiscal d'un dossier LMNP ou LMP (Micro, réel)
- Traiter les plus-values des particuliers (LMNP) et des professionnels (LMP)
- Maitriser le traitement social d'un dossier LMNP ou LMP
- Gérer les impôts locaux liés à l'exploitation d'un meublé

Public visé : experts-comptables et chefs de mission, collaborateurs confirmés.

Date et durée :

Vendredi 5 décembre 2025 de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h (7h) dans les locaux de Terra Gestion, 33 rue de la Bienfaisance 75008 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 partenaire Terra Gestion : 250 € HT

Tarif public : 350 € HT

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 électroniquement aux participants 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 25 personnes

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

77
259, rue Pierre et Marie Curie
77000 VAUX-LE-PENIL
Tél. 01 64 79 76 00

91
3, av. du Général de Gaulle
91090 LISSES
Tél. 01 84 18 00 10

75
33, rue de la Bienfaisance
75008 PARIS
Tél. 01 42 65 41 64

50 ter, rue de Malte
75011 PARIS
Tél. 01 43 14 40 50

89
23, boulevard Davout
89000 AUXERRE
Tél. 03 86 42 07 07

78
38, rue des États Généraux
78000 VERSAILLES
Tél. 01 39 07 49 00

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 :

Bornage de l'intervention

- Rappel : la location meublée est différente de la parahôtellerie et des chambres d'hôtes
- Etes-vous certain d'être loueur en meublé ? Peut-être êtes-vous un para-hôtelier !
- Loi de finance 2024 : 2 modifications du BOFIP en août 2024 et mars 2025, ainsi qu'une réponse ministérielle en avril 2025 modifient et commentent la distinction parfois très fine entre un loueur meublé et un para-hôtelier.
 - Quelles conséquences juridiques ? Activité juridiquement commerciale, certains de vos clients se trouveront en incompatibilité professionnelle
 - Impact TVA
 - Impact dans le traitement de son BIC (absence d'article 39 et (non)déduction du déficit sur le revenu global)
 - Conséquences sociales
 - IFI et DUTREIL
 - Conséquences dans le traitement de la plus-value professionnelles et des éventuelles (non)exonérations.

1^{ère} partie – 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 ...), déclaration en mairie, procédure de classement, vérification du PLU et du règlement de copropriété.
- Exploitation en direct, via une EURL, SARL de famille ou SNC. Impact des lois LEMEUR et ALUR

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...
- 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 ?

3^{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

4^{ème} partie – Passage d'une location nue en meublé : 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.

5^{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, diplômé de l'AUREP

77
259, rue Pierre et Marie Curie
77000 VAUX-LE-PENIL
Tél. 01 64 79 76 00

91
3, av. du Général de Gaulle
91090 LISSES
Tél. 01 84 18 00 10

75
33, rue de la Bienfaisance
75008 PARIS
Tél. 01 42 65 41 64

50 ter, rue de Malte
75011 PARIS
Tél. 01 43 14 40 50

89
23, boulevard Davout
89000 AUXERRE
Tél. 03 86 42 07 07

78
38, rue des États Généraux
78000 VERSAILLES
Tél. 01 39 07 49 00