Exploitation locative d'un immeuble ancien : choisir les meilleures options juridiques et fiscales

Niveau : Expert

Durée : 1,0 jour(s) soit 7,0 heure(s)

Public concerné :

Notaires, collaborateurs confirmés

Objectifs pédagogiques :

À la fin de la formation le bénéficiaire sera capable de :

- Identifier les différents régimes locatifs potentiellement utilisables.
- Déterminer les formules les plus avantageuses pour le bailleur et la pertinence du recours à la société.
- Conseiller l'investisseur en phase de constitution, de restructuration et de transmission d'un patrimoine immobilier.

Contenu :

L'exploitation de l'immeuble ancien dans le cadre de la structuration d'un patrimoine immobilier

- Principes juridiques et fiscaux de l'exploitation locative de l'immeuble ancien
- Mode d'exploitation le plus fréquent : location de locaux nus à usage d'habitation.
- Conséquence civile de ce choix : application fréquente du régime contraignant du titre I de la loi du 6 juillet 1989.
- Conséquence fiscale de ce choix : soumission des revenus de l'exploitation à la fiscalité des revenus fonciers.

Optimisation de l'exploitation locative de l'immeuble ancien

- Optimisation par le changement de mode d'exploitation.
- Optimisation par le recours à une société soumise à l'impôt sur les sociétés.
- Optimisation par la conclusion d'une convention ANAH.

Association INAFON – 16, Rue Etienne Marcel – 75002 Paris créée le 25 février 1972, n°existence : 11750094675 (cet enregistrement ne vaut pas agrément de l'Etat) – Siret : 30838863600174 – TVA Intracommunautaire : FR 96308388636

DELEGATION NATIONAL : 16 rue Etienne Marcel 75002 PARIS

Tél. +33 1 53 40 45 40– Fax : +33 1 53 40 45 41– Courriel : national@inafon.fr – Site : https://www.inafon.fr

Cas pratiques et échanges

L’exploitation de l’immeuble ancien dans le cadre de la restructuration et de la transmission d’un patrimoine immobilier

Restructuration et « vente à soi-même »

- Notion de cycle d’exploitation : incidences du remboursement des concours bancaires et, le cas échéant, de la fin d’une période d’amortissement.
- Utilisation de la « vente à soi-même » : vertus et risques.
- Transmission : l’indispensable recours à la société ?
- Principale problématique attachée à la transmission hors société : une transmission de l’avoir synonyme de transmission du pouvoir.
- Utilisation de la société pour résoudre cette problématique : les spécificités du démembrement de propriété sur parts sociales.

Cas pratiques et échanges

Prérequis

Aucun prérequis exigé, toutefois des connaissances en droit des baux et en droit des sociétés civiles ainsi que des notions en matière de fiscalité locative sont fortement conseillés et vous permettront de suivre cette formation plus confortablement. Nous vous invitons à réaliser le quiz de positionnement pour tester vos connaissances.

Modalités d'exécution

Formation en présentiel ou Visioformation

Modalités pédagogiques

Type de formation : inter, intra ou commandé

L'animation pédagogique permet de susciter l'engagement des stagiaires et de favoriser l'interactivité avec le formateur

Animation pédagogique ponctuée de questions/réponses entre les stagiaires et le formateur

Association INAFON – 16, Rue Etienne Marcel – 75002 Paris créée le 25 février 1972, n°existence : 11750094675 (cet enregistrement ne vaut pas agrément de l'Etat) – Siret : 30838863600174 – TVA Intracommunautaire : FR 96308388636

DELEGATION NATIONAL : 16 rue Etienne Marcel 75002 PARIS

Tél. +33 1 53 40 45 40– Fax : +33 1 53 40 45 41– Courriel : national@inafon.fr – Site : https://www.inafon.fr

Mise en oeuvre pédagogique par des exemples pratiques et des mises en situation professionnelles illustrant la théorie

Un support de formation est mis à disposition de chaque stagiaire préalablement à la formation de manière dématérialisée

Modalités Techniques

En présentiel : salle de formation adaptée avec tableaux et vidéoprojecteur ; respect des règles sanitaires et de sécurité d'accueil du public

En visioformation : plateforme de visioconférence adaptée à l'animation pédagogique (interactions orales ou écrites, partage d'écrans et de documents en direct, replay) ; accompagnement technique possible par assistance téléphonique pour la première connexion et la découverte environnementale de la plateforme

Modalités d'encadrement

Inafon s'assure préalablement à la formation que le formateur dispose des qualités pédagogiques et des compétences techniques d'expertise nécessaires pour dispenser la formation

Modalités de suivi et appréciation des résultats

Emargement par les stagiaires participants et l'intervenant Feuille d'émargement signée en présentiel ou électroniquement (régularisée par l'édition du rapport des connexions à la plateforme de visioconférence)

Evaluation à chaud à l'issue de la formation :

Un quiz en ligne est adressé à chaque stagiaire afin de lui permettre d'évaluer ses connaissances et compétences acquises au cours de la formation. Les résultats de l'évaluation restent confidentiels pour chaque stagiaire ;

Un questionnaire en ligne de satisfaction de fin de formation est adressé à chaque stagiaire (enquête mesurant la qualité organisationnelle et pédagogique de la formation).

Evaluation à froid à l'issue de la formation :

Une enquête annuelle en ligne est adressée au commanditaire afin d'évaluer le transfert des acquis et des compétences en situation opérationnelle et de travail

Remise d'une attestation

Une attestation de présence et un certificat de réalisation de formation sont remis à chaque stagiaire à l'issue de la formation

Association INAFON – 16, Rue Etienne Marcel – 75002 Paris créée le 25 février 1972, n°existence : 11750094675 (cet enregistrement ne vaut pas agrément de l'Etat) – Siret : 30838863600174 – TVA Intracommunautaire : FR 96308388636

DELEGATION NATIONAL : 16 rue Etienne Marcel 75002 PARIS

Tél. +33 1 53 40 45 40– Fax : +33 1 53 40 45 41– Courriel : national@inafon.fr – Site : https://www.inafon.fr