



Formation fiscale

N° C03

Intervenant

Un formateur consultant Avocat au barreau

Effectif Maximum

15 participants

Pré-requis

Niveau averti

Public visé

Professionnels en charge de la vente, gestion et comptable de location meublée

Durée

Une journée (7 heures)
9h00 -13h00 et 14h00 -17h00

Tarif

500€ HT par participant –TVA 19,60%

Lieux et Dates

Paris, le 3 mai 2012

Points forts

Face à face pédagogique entre le formateur et les stagiaires.

Alternance d'exposés théoriques /exemples pratiques.

Le formateur est un Avocat.

Il a une approche pratique des textes de lois.

Il intervient depuis quelques années auprès de Sirius Formation avec une approche pédagogique plébiscitée par les stagiaires

Un document sera remis à chacun des participants

Inscriptions

04 91 07 02 52

ou sur notre site internet pré-inscription en ligne :

www.sirius-formation.fr

La fiscalité du loueur en meublé Professionnel et non Professionnel

Régime juridique et fiscal

● Objectifs

- Apporter au stagiaire une analyse approfondie de la fiscalité des LMP et LMNP en fonction de la dernière loi fiscale et jurisprudences.

● Programme

REGIME JURIDIQUE

Régime juridique général de la location de biens immobiliers à usage d'habitation

- Le cadre juridique

La location meublée et la location saisonnière

- Les règles légales applicables

Les obligations du bailleur et du locataire

- Le caractère prépondérant des dispositions conventionnelles
- La jurisprudence dans un cadre largement conventionnel

La location meublée depuis la loi de 2005

Le rapprochement de la location meublée de résidence principale du locataire avec la réglementation de la location nue à usage d'habitation

- La notion de résidence principale

L'importance des documents annexes au bail

- L'état des lieux et l'inventaire
- Applications pratiques

Les applications jurisprudentielles de la qualification de location meublée et de location nue

Les réglementations ayant une incidence sur la décision de louer en meublé (urbanisme-copropriété, options fiscales, etc...)

Analyse des principales clauses du contrat de bail en matière de location meublée

- Les différences remarquables entre la location nue et la location meublée en fonction de la rédaction du bail
- Les pièges à éviter
- Les clauses importantes du bail (clause résolutoire, cession, sous location, transmission, etc...)

REGIME FISCAL

Rappel des principes du régime fiscal des revenus commerciaux (BIC et TVA)

- Le régime BIC applicable actuellement à la location meublée
- Le régime du micro BIC
- Le régime simplifié et le réel normal

La location en meublée professionnelle

- Contraintes juridiques et fiscales du statut du « Loueur en Meublé Professionnel »
- Les obligations issues de la Loi de finances pour 2009 (les 3 conditions cumulatives pour accéder à la qualification LMP – Inscription au RCS – Seuil minimal de recettes annuelles- Condition de pourcentage du revenu global
- Les cas d'exonération
- La TVA – L'exonération – Les cas d'assujettissement
- Les plus values
- Les impôts locaux

La location en meublée non professionnelle

- Règles fiscales du « Loueur en Meublé Non Professionnel »
- **Calcul des recettes**
- **Calcul des charges et amortissement**
- **Les catégories de « Loueurs en meublés non professionnels »**
 - Loueurs en meublé exonéré
 - Loueurs en meublés indirects
 - Micro loueurs
- **Obligations comptables et fiscales – Micro BIC**
- **Traitement des déficits fiscaux et des plus values**
- **La « tunnelisation » du déficit LMNP**
- **La location meublée LMNP dans certains établissements avec services « Le dispositif BOUARD »**

Sirius Formation Sarl

Building de la Bourse 2, rue du Beausset 13001 Marseille Tél. : 04 91 07 02 52 - Fax : 09 72 25 73 23 - Email : contact@sirius-formation.fr www.sirius-formation.fr
S.A.R.L. au capital de 7 700 Euros - RCS Marseille : B 440 230 993 - Siret : 440 230 993 00048 - Code APE : 85.59A n°déclaration d'activité: 93131064213