

## LA LOCATION MEUBLÉE : maîtriser les aspects juridiques et fiscaux

- **Public** : Expert-Comptable, Collaborateur confirmé
- **Durée** : 2 jours (2\*3,5h soit 7 heures)
- **Lieu** : Distanciel (Ces informations sont indiquées sur le catalogue en ligne : <https://tipso.mp-formation.fr/>)
- **Prérequis** : Avoir une des fonctions indiquées dans la liste des publics.
- **Formateur** : Olifan Group via le CEECA : Florent Belon

Le formateur est un professionnel sélectionné pour sa maîtrise du sujet enseigné et son expérience pratique afin de proposer une approche pragmatique et concrète des sujets traités.

- **Tarif** : 275€HT

### Objectifs :

A l'issue de la formation, les apprenants seront en mesure de :

- Comprendre et maîtriser les spécificités techniques du statut de loueur en meublé, professionnel ou non, dans toutes ses composantes : juridiques, fiscales, comptables et patrimoniales
- Mesurer l'impact des nombreux pièges et points de vigilance, source potentielle de litiges et contentieux

### Contenu détaillé :

#### 1. Les fondamentaux de la location meublée

- Location directe :
  - Contraintes de la loi Alur
  - Différents types de baux
  - Inventaire
  - Plafonnement des loyers
  - Location saisonnière
  - Autorisation administrative
  - Obligation d'enregistrement
  - Chambres d'hôtes
  - Meublé de tourisme classée
  - Gîtes ruraux
  - Habitations légères (mobil home...)
- Location indirecte :
  - Bail commercial
  - Points de vigilances
  - Analyse du contexte actuel...

#### 2. Particularités Fiscales de la Location Meublée – BIC location meublée vs BIC hôtelier

- Spécificité du BIC meublé par rapport au BIC para-hôtelier
- Location meublée vs para-hôtellerie : problématique des prestations de services et du bail variable
- Cas particulier des chambres d'hôtes, camping et habitations légères (mobil-home)
- Conséquences fiscales de la para-hôtellerie

#### 3. Particularités comptables et fiscales : déterminer le résultat fiscal

- Exonérations fiscales
- Déclaration de début d'activité : imprimé POi – points de vigilance
- Régime Micro BIC et particularité des seuils
- Conséquences fiscales du passage du régime micro BIC eu réel simplifié : quelle valeur d'inscription à l'actif ?
- Problématique de la mise en location meublée d'un bien détenu dans le patrimoine privé – Passage de la location nue à la location meublée – location de la résidence principale ou résidence secondaire -

Quelle valeur d'inscription au bilan d'ouverture ? Quelle valorisation des avantages en nature pour usage personnel ?

- Charges particulières : frais d'acquisition et amortissements
- Impôts locaux : taxes d'habitation – CFE
- Cotisations sociales

#### 4. La TVA

- Principes
- Particularité de la transmission d'une universalité de biens

#### 5. Définition LMP IR Le traitement des déficits et des plus-values

#### 6. IFI

#### 7. La location meublée et la réduction d'impôt « Censi Bouvard »

- Particularités et points de vigilance
- « Recyclage »

#### 8. Analyse des différents modes d'exploitations : EI, EURL, SARL de famille, SNC, SCI

#### 9. Transmission

- En pleine propriété
- En démembrement

#### 10. Conséquence du décès

- Enjeux fiscaux de l'assurance décès
- En EI
- En SARL de famille

#### 11. Rapports et pistes de réforme

#### Pédagogie et Évaluation :

Les méthodes pédagogiques assurent aux participants une véritable progression des savoirs et savoirs faire.

Cette formation se déroulera sous forme d'exposé, d'échanges d'expériences.

Le contrôle de connaissances se fera au cours de la formation (questionnement de l'animateur, Quizz ou cas pratique) et à la fin par la réalisation en ligne d'un QCM d'évaluation.

Les supports de formation (diaporama, fiches techniques) seront remis aux participants, par un lien, sous format PDF lors de la convocation.

#### Modalité d'organisation et d'accompagnement en classe virtuelle :

Grâce à l'outil de visioconférence GotooMeeting, pour une formation en mode « synchrone ».

Le lien ainsi qu'un guide de connexion à l'application sera communiqué à chaque participant lors de l'envoi de la convocation.

Les participants auront la possibilité de poser des questions au formateur (de manière orale s'ils disposent d'un micro sur leur matériel informatique ou par Tchat)

Ces questions seront traitées soit en direct, soit à la fin de la présentation lors de la partie dédiée aux échanges.

Les participants auront également la possibilité, après la formation, de soumettre par mail leurs questions au formateur. (Demander l'adresse mail du formateur auprès de Sandy Soriano ).

Pour toutes problématiques d'utilisation, les participants pourront contacter Sandy Soriano au 05.53.49.88.21

#### Moyens de suivi de l'exécution de l'action :

La feuille de présence sera signée, grâce à un lien de connexion qui sera transmis directement par mail aux participants le jour J de la formation.

**Accessibilité handicap :**

Pour toute demande relative aux conditions d'accueil et d'accès des participants en situation de handicap (adaptation des moyens de la prestation) contactez votre référent handicap ; Sandy Soriano au 05.53.49.88.21 ou [sandy.soriano@acomaudit.com](mailto:sandy.soriano@acomaudit.com)