

## LA LOCATION MEUBLÉE ET SAISONNIÈRE

### DATE ET DURÉE

1 journée de 7 heures, de 9 h 30 à 13 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 30

### PUBLIC VISÉ

- Gestionnaires locatifs
- Pas de prérequis nécessaire

### OBJECTIFS

Connaître la législation en vigueur sur la location meublée et saisonnière et le régimes fiscaux y afférent.

### MOYENS PÉDAGOGIQUES, TECHNIQUES ET D'ENCADREMENT

- Les participants seront amenés à travailler individuellement et en sous-groupe, avec apports théoriques et pratiques de l'animateur.
- Explications concrètes, nombreux exemples à l'appui, projection d'un diaporama, remises de documents. Questions-réponses avec les participants afin de jauger le degré de compréhension et de valoriser les échanges.
- Un support complet de formation comprenant la présentation du formateur et un code de déontologie des professionnels de l'immobilier leur seront remis durant le stage.
- La formation sera animée par :
  - Madame Maud VELTER, Juriste et spécialiste en Droit immobilier
  - Monsieur Philippe LE SCIELLOUR, Expert-Comptable - Commissaires aux Comptes

### CONTENU DE LA FORMATION

#### **Préambule : Point sur la déontologie des professionnels de l'immobilier : 1h**

Remise du code de déontologie  
Rappel des fondamentaux  
Questions – Réponse

#### **1ère Partie : Aspect juridique**

##### **La location meublée et la location saisonnière : des définitions à connaître**

- La location meublée
- La location saisonnière
- Le meublé du tourisme
- Le loueur en meublé

##### **Le droit de consentir une location meublée**

- Les caractéristiques du logement loué
- Les autorisations nécessaires pour pouvoir louer un bien meublé

## LA RELATION CONTRACTUELLE BAILLEUR - LOCATAIRE

- Préambule : le choix d'un locataire

### Le contrat de location

- La location meublée à titre de résidence principale du locataire
- La location meublée soumise au Code civil
- Les spécificités du contrat de location saisonnière

### Les documents à annexer au contrat

- L'état des lieux
- L'inventaire
- Le dossier de diagnostic technique
- Informations particulières
- L'état descriptif des lieux en cas de location saisonnière

### L'exécution du contrat

- Les obligations du bailleur
- Du côté du locataire

## 2ème Partie : Aspect fiscal

---

### I / Définition de la location meublée

- La location Meublée et la loi ALUR
- L'article L 631-7 du code de la construction : comment exercer une activité interdite en toute légalité ?
- Quelles sont les obligations déclaratives (article L 324-1-1 du code de tourisme)?
- Qui est professionnel ?

### II / La fiscalité de la location meublée (points communs entre le LMNP et le LMP) \*

- **Pour bien débuter son activité \***
  - Sous quelle forme exercer l'activité (Investir par le biais d'une SCI...une bonne idée ?) \*
  - Quand dois-je remplir le CERFA de début d'activité ? \*
  - Ai-je intérêt à rester au micro-BIC ou dois-je opter pour le réel ? \*
  - Doit-on déclarer l'exploitant ou le couple ? \*
  - En cas d'option pour le régime du réel, quel délais dois-je respecter pour faire la dite option? \*
  - L'adhésion à un centre de gestion, à quoi ça sert ? \*
  - Que se passe-t-il en cas de dépassement du seuil du micro en cours d'année ?
  - Que se passe-t-il si j'occupe un bien que je donne habituellement en location ? \*
  - Taxe d'habitation, taxe foncière et CFE (y a-t-il un risque de « double » taxation à la taxe d'habitation et à la CFE ?) \*
  - La taxe de séjour \*
  - La TVA et les activités « para-hôtelières » (Le statut de LM perdure-t-il si je réalise une activité « para-hôtelière »?)
  - J'arrête mon activité de location nue pour le meublé, sort de l'éventuel déficit foncier ?
  - J'arrête mon activité de location meublée pour faire du nu, sort de la plus-value latente ?
  - Tous les revenus sont-ils imposables ? \*

- Dois-je faire obligatoirement des factures ? \*

## ➤ 2 / Quelle comptabilité ?

- Quelle valeur dois-je comptabiliser dans mon bilan et les apports sont-ils imposables ? \*
- En cas de location au micro préalable, quelle valeur doit être inscrite au premier bilan ?
- Les composants, l'amortissement, les durées d'amortissement et la date de début du 1er amortissement \*
- La comptabilisation des frais d'acquisition \*
- La limitation des amortissements \*

## III / Différence entre le LMNP et le LMP

- Les conditions pour avoir le statut de LMP \* et la règle du prorata temporis
- Le danger du régime transitoire
- Le sort des déficits des LMNP \* et des LMP
- Le sort de la plus-value des LMNP et des LMP et l'article 151 septies
- Les biens migrants de l'article 151 sexies
- Les prélèvements sociaux et les charges sociales \*
- L'ISF \*
- *Ai-je intérêt à devenir LMP, dois-je rester en LMNP, faire du foncier ou de l'IS ? \**

## IV / Quelques points particuliers

- Investissement et défiscalisation
- Le statut de non résident, la SARL de famille
- Quelles sont les principales différences entre la LM « classique » et les gîtes ?
- Transmettre son patrimoine en exonération de plus-value et de droit de mutation ?

\* Certains aspects cités ci-dessus pourront être approfondis ou allégés en fonction des demandes

## SUIVI ET ÉVALUATION

- Afin de suivre l'exécution de l'action de formation, les stagiaires signent une feuille de présence.
- À l'issue de la formation, une fiche d'évaluation est remise aux stagiaires, elle permet de déterminer si celui-ci estime avoir atteint les objectifs fixés sur le présent programme et ce qu'il va mettre en place à l'issue de la formation.

## COÛT DE FORMATION :

- 342 € TTC (Sociétaire SOCAF) / participant (soit 285€ HT)
- 402 € TTC (Non sociétaire SOCAF) / participant (soit 335 € HT)
- Tarifs dégressifs sur les inscriptions en fonction du nombre de journées de formations prises. Pour 6 journées prises, la 6ème journée est offerte.