

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)
- 444 € TTC (Non sociétaire SOCAF) / participant (soit 370 € HT)