

Immobilier

# LA LOCATION MEUBLEE



## En résumé

La formation continue des agents immobiliers ou autres professionnels relevant de la loi Hoguet a pour objectif la mise à jour et le perfectionnement des connaissances et des compétences nécessaires à l'exercice de la profession.

**“Maîtriser la location meublée en France : Juridique, Fiscalité, Rentabilité & Pratiques”**

## À qui s'adresse la formation ?

### Public

Les titulaires de la carte professionnelle mentionnée à l'article 1er du décret du 20 juillet 1972 ou lorsqu'il s'agit de personnes morales, leur représentant légal et statutaire. Les personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 qui assurent la direction d'un établissement, d'une succursale, d'une agence ou d'un bureau. Les personnes, salariées ou non, habilitées par le titulaire de la carte professionnelle à négocier, s'entremettre ou s'engager pour le compte de ce dernier.

### Prérequis

Une expérience dans le domaine de l'immobilier est souhaitée.

### Durée

1 jour(s) / 7 heure(s)

### Effectif

De 3 à 8 stagiaires

### Tarif

300 € NET

### Code RNCP / RS

NA

### Référence

ACLO-0000-CAI-01



## Objectifs

A l'issue de la formation, vous serez en capacité de :

- Comprendre les statuts juridiques et fiscaux de la location meublée.
- Distinguer LMNP et LMP.
- Maîtriser la fiscalité applicable et les obligations déclaratives.
- Appliquer les bonnes pratiques pour sécuriser UN investissement.
- Étudier des cas concrets et calculs de rentabilité.



## Programme

### 1. Introduction à la location meublée

- Définition légale de la location meublée.
- Marché locatif : opportunités et tendances.
- Typologie des biens et des locataires.
- Comparaison nue / meublée.

- Durée du bail, renouvellement, congé.
- Contrats types et annexes obligatoires.
- Régime juridique selon que le logement est résidence principale, secondaire ou saisonnière.

### 3. Statuts fiscaux : LMNP vs LMP

- Conditions d'accès à chaque régime.
- Incidences du statut sur le plan fiscal et social.
- Passage de LMNP à LMP : conséquences.
- Cas particuliers : location de sa résidence principale, Airbnb.

### 4. Régimes d'imposition et obligations déclaratives

- Régime micro-BIC vs réel simplifié.
- Déduction des charges, amortissements.
- Traitement des déficits.
- TVA et CFE : quand sont-elles dues ?
- Déclarations fiscales (2031, 2042-C PRO, etc.)
- Cas pratique : déclaration au réel avec amortissements.

**Atelier pratique : simulation d'un cas réel avec BIC réel simplifié.**

### 5. Aspects sociaux et commerciaux

- Immatriculation au greffe du tribunal de commerce.
- Affiliation à l'URSSAF / SSI pour LMP.
- Cotisations sociales vs prélèvements sociaux.
- Gestion en direct vs gestion déléguée.

### 6. Financement & rentabilité

- Financement bancaire : points de vigilance pour le meublé.
- Rentabilité brute, nette, nette-nette.
- Intérêts d'emprunt, levier fiscal.
- Stratégies patrimoniales : SCI, démembrement, holding.

**Étude de cas : achat meublé avec crédit + simulation de rentabilité sur 10 ans.**

### 7. Bonnes pratiques et erreurs à éviter

- Sélection du locataire et état des lieux.
- Fiscalité : erreurs fréquentes à éviter.
- Respect des règles locales (urbanisme, copropriété, meublé de tourisme).
- Gestion locative optimisée : outils et astuces.

### 8. Cas concrets et FAQ

- Études de cas LMNP/LMP dans différentes configurations.
- Scénarios de revente / transmission / changement de régime.
- Questions – réponses des participants.

## **Méthodes pédagogiques**

Alternance d'apports théoriques et de cas pratiques

## Suivi d'action

Les acquis sont évalués en cours et en fin de formation notamment au travers de QCM, mises en situations, mises en pratiques, présentations ... qui feront l'objet d'une analyse/correction et d'un retour du formateur.

Une évaluation de satisfaction est complétée par les participants et un tour de table collectif est réalisé avec le formateur en fin de formation



## Intervenants

Cette formation est animée par un consultant professionnel formateur spécialisé dans les domaines de formation.

Tous nos formateurs répondent aux normes exigées par notre système qualité



## Évaluation

Une évaluation des acquis sera réalisée en fin de formation par le formateur.

Elle permettra d'attester de l'acquisition des connaissances et développement des compétences par le stagiaire à l'issue de la formation.