

LOCATION NUE / LOCATION MEUBLEE : UN COMPARATIF

Objectifs pédagogiques et opérationnels

Appréhender de manière pratique les aspects juridiques et fiscaux de la location vide et de la location meublée
Maîtriser la comparaison avec le dispositif JEANBRUN
Conseiller efficacement ses clients bailleurs

Pré requis

Aucun

Public

Comptables et gestionnaires gérance
Conseillers en gestion de patrimoine
Négociateurs en immobilier résidentiel

Suivi et validation

Questions orales ou écrites (QCM)
Evaluation de la formation
Rapport de connexion

Méthodes pédagogiques et moyens techniques

Alternance d'exposés et de cas pratiques
Tableaux synoptiques
Un cas concret
Projection du support de formation
Assistance technique à la connexion et à l'utilisation de l'outil de visioconférence

Durée – Modalités

3h30
Présentiel ou distanciel synchrone
(classe virtuelle)

PROGRAMME DETAILLE

1. LOCATION NUE / LOCATION MEUBLEE : LES ASPECTS JURIDIQUES

Les définitions utiles (location vide / location meublée / résidence principale / location meublée avec services / LMP / LMNP...)

Le bail Loi de 89

Son champ d'application
Les règles communes
Les règles distinctes

Le bail civil

Le bail commercial (résidences services)

2. LOCATION NUE / LOCATION MEUBLEE : LES ASPECTS FISCAUX

L'imposition directe de la location

L'imposition à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des RF
L'imposition à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des BIC

Le micro-foncier / le micro-BIC

Leur champ d'application
Leur mécanisme
Les avantages / les inconvénients

Le revenu foncier / le BIC

Les principes essentiels de détermination d'un revenu foncier

- Les recettes et les dépenses (la déclaration 2044)
- Le traitement du déficit / actualité : loi de finances pour 2026
- Le nouveau statut du bailleur privé (JEANBRUN) – (focus / loi de finances pour 2026)

Les principes essentiels de détermination d'un BIC (LMP / LMNP)

- Les produits et les charges (la déclaration 2031)
- L'amortissement
- Le résultat comptable / Le passage du résultat comptable au résultat fiscal

Les effets du passage d'un régime à l'autre

La fiscalité de la vente du bien loué vide / loué meublé – rappel de l'actualité 2025

3. CAS PRATIQUE SUR LE MEME BIEN LOUE NU OU LOUE MEUBLE

Une synthèse de la réglementation juridique et un comparatif des règles applicables

Avantages et inconvénients

Une détermination et le comparatif de deux résultats (RF / BIC)

Deux comparatifs chiffrés : LMNP / RF droit commun et LMNP / dispositif JEANBRUN

Même hypothèse / même investissement... mais 3 résultats distincts

Avantages et inconvénients

Synthèse

Tableau synoptique

Formation éligible au renouvellement de la carte des professionnels de l'immobilier conformément au décret n°2016-173 du 17/02/2016