

## 🔴 Régime fiscal des locations meublées professionnelles et non-professionnelles

Examiner les contraintes et les opportunités de la fiscalité de la location meublée (régimes LMP et LMNP)

### PUBLIC

Conseillers en gestion de patrimoine  
– Conseillers en investissements financiers –  
Conseillers de clientèle – Responsables gestion immobilière –  
Avocats – Experts-comptables – Fiscalistes

### PRÉ-REQUIS

Avoir des connaissances de base en matière de fiscalité personnelle et de fiscalité d'entreprise

### NIVEAU D'EXPERTISE

Perfectionnement

### LES POINTS FORTS

Animation rythmée par de nombreux quiz pour vérifier la bonne compréhension des notions

Approche fiscale et patrimoniale

### MOYENS PÉDAGOGIQUES

- Dispositif de formation structuré autour du transfert des compétences
- Acquisition des compétences opérationnelles par la pratique et l'expérimentation
- Apprentissage collaboratif lors des moments synchrones
- Parcours d'apprentissage en plusieurs temps pour permettre engagement, apprentissage et transfert
- Formation favorisant l'engagement du participant pour un meilleur ancrage des enseignements

### SATISFACTION ET EVALUATION

- L'évaluation des compétences sera réalisée tout au long de la formation par le participant lui-même (auto-évaluation) et/ou le formateur selon les modalités de la formation.
- Evaluation de l'action de formation en ligne sur votre espace participant :
  - ▶ A chaud, dès la fin de la formation, pour mesurer votre satisfaction et votre perception de l'évolution de vos

Code  
**1433**

Durée  
**1 jour / 7 heures**

Tarif Inter\*  
**1 267 € HT**

\*Repas inclus (en présentiel)

## Objectifs pédagogiques

- Définir la notion de location meublée et ses implications pratiques
- Analyser le régime fiscal des LMP et LMNP
- Utiliser les régimes LMP/LMNP dans une optique d'optimisation fiscale

## Programme de la formation

### Engagement

Vous vous engagez dans votre formation. Connectez-vous sur votre espace participant et complétez votre questionnaire préparatoire. Votre formateur recevra vos objectifs de progrès. Auto-évaluez vos compétences pour suivre vos progrès à l'issue de votre formation.

## Définir la notion de location meublée et ses implications pratiques

### Examiner la définition de location meublée

- Définition juridique / définition fiscale
- Les différenciations à faire entre : location meublée et location nue – location avec ou sans services voire parahotelière – les logements concernés
- L'incidence de l'usage du bien sur le régime fiscal applicable
- Les aspects pratiques touchant le droit de la construction et de l'habitation, de la copropriété et de l'urbanisme
- Synthèse : les questions à se poser pour qualifier la location

### Distinguer les cas de Location Meublée Professionnelle (LMP) et Non-Professionnelle (LMNP)

- Les conditions d'accès au statut de LMP
- Les formalités à accomplir
- Quiz : déterminer la qualification de LMP ou LMNP selon les situations présentées

## Analyser le régime fiscal des LMP et LMNP

Appliquer aux revenus locatifs le régime des BIC professionnels ou non professionnels

compétences par rapport aux objectifs de la formation. Avec votre accord, votre note globale et vos verbatims seront publiés sur notre site au travers d'Avis Vérifiés, solution Certifiée NF Service

- ▶ A froid, 60 jours après la formation pour valider le transfert de vos acquis en situation de travail
- Suivi des présences et remise d'une attestation individuelle de formation ou d'un certificat de réalisation

### ACCOMPAGNEMENT FORMATION À DISTANCE

En cas de nécessité, une assistance technique et pédagogique est joignable entre 8h30 et 18h (jours ouvrés):

- par téléphone : 01 83 10 10 10
- par mail : [care-formation@lefebvre-dalloz.fr](mailto:care-formation@lefebvre-dalloz.fr)

Une réponse immédiate est apportée ; si besoin, le demandeur est mis en relation avec un expert dans un délai maximum de 48h.

- L'appréciation du caractère professionnel de l'activité
- Les spécificités de la détermination des résultats imposables
- La question épineuse des amortissements
- Le traitement des déficits
- Remplir les obligations déclaratives
- Apprécier l'impact en matière de cotisations sociales
- Bénéficier du régime de défiscalisation spécifique : Censi-Bouvard ; investissement en Corse
- Cas pratique : calculer le résultat BIC du loueur de meuble professionnel (déterminer le résultat comptable, remplir le tableau de détermination du résultat fiscal, remplir les déclarations 2031 et 2042 C)
- Cas pratique : calculer le résultat micro BIC et remplir la déclaration 2042 C

### Examiner le régime d'imposition des plus-values de cession

- Location non-professionnelle et régime des plus-values des particuliers
- Location professionnelle et régime spécifique : le principe – le régime d'exonération totale ou partielle – l'incidence des amortissements pratiqués sur le calcul
- La spécificité de la doctrine concernant les « biens migrants »
- Quiz : identifier les règles de calcul pour mieux optimiser le traitement des plus-values selon le statut de LMP ou de LMNP

### Appliquer la TVA et les droits d'enregistrement

- La détermination du régime applicable à l'acquisition d'immeubles neufs, anciens et rénovés
- Les conditions d'exonération et d'assujettissement à la TVA des loyers
- Les droits à déduction de la TVA du bailleur d'immeuble
- Remplir ses obligations déclaratives
- Cas pratique : calculer les droits à déduction de la TVA d'un bailleur

### S'acquitter des impôts locaux

- La situation du LMP/LMNP au regard de la taxe Contribution Économique Territoriale (CET)
- La situation du LMP/LMNP au regard de la taxe d'habitation
- Quiz : identifier les situations dans lesquelles le bailleur est redevable de la CET et/ou de la taxe d'habitation

### Qualifier la LMP au regard de l'IFI

- Des critères de distinction "Pro / Non Pro" différents de ceux de l'IR
- Les conséquences en matière d'exonération IFI
- Cas pratique : valider ou non l'exonération d'IFI dans différentes situations

## Utiliser les régimes LMP/LMNP dans une optique d'optimisation fiscale

### Utiliser les déficits

- Financer l'acquisition au moyen d'un emprunt in fine
- Recourir à la SARL de famille ou à la SNC

- Synthèse : les avantages des sociétés translucides

## Minimiser les coûts de transmission

- L'usage du démembrement de propriété
- L'applicabilité du pacte Dutreil transmission
- Quiz : déterminer selon les situations présentées si le pacte Dutreil transmission peut ou non être utilisé

## Transfert

Votre parcours de formation se poursuit dans votre espace participant. Connectez-vous pour accéder aux ressources, auto-évaluer vos compétences acquises pendant votre formation et faciliter la mise en œuvre de vos engagements dans votre contexte professionnel.

## A noter

... —————

En amont et en aval de la formation, le positionnement pédagogique sera effectué à l'aide d'un questionnaire d'auto-positionnement.

## Prochaines sessions

### PARIS

- 4 Déc. 2026 – Session Garantie

### A DISTANCE

- 4 Déc. 2026 – Session Garantie

### AIX-EN-PROVENCE

- 4 Déc. 2026

### BORDEAUX

- 4 Déc. 2026

### CHAMBERY

- 4 Déc. 2026

### GRENOBLE

- 4 Déc. 2026

### LILLE

- 4 Déc. 2026

### LYON

- 4 Déc. 2026

### MARSEILLE

- 4 Déc. 2026

### MONTPELLIER

- 4 Déc. 2026

### NANTES

- 4 Déc. 2026

### NICE

- 4 Déc. 2026

### NIORT

- 4 Déc. 2026

### PAU

- 4 Déc. 2026

### RENNES

- 4 Déc. 2026

### ROUEN

- 4 Déc. 2026

### STRASBOURG

- 4 Déc. 2026

### TOULOUSE

- 4 Déc. 2026

### TOURS

- 4 Déc. 2026