



**SORIANO
AVOCAT**

urbanisme - immobilier - construction

Maître Wendy SORIANO | 90 rue Maryam MIRZAKHANI 34000 MONTPELLIER |
contact@avocat-soriano.com | 06.46.58.55.83

SORIANO WENDY

NDA 76660249066 - SIREN 847742236

90 rue Maryam MIRZAKHANI 34000 MONTPELLIER FR,

est certifié



Intitulé de la formation : Fiscalité et stratégies patrimoniales immobilières (7h)

Session Jour 1

Matinée – 9h00 à 13h00 : Transmission et détention patrimoniale

Module 1 : La succession en immobilier (9h00 – 13h)

Objectifs pédagogiques :

- Identifier les régimes successoraux applicables aux biens immobiliers.

- Comprendre l'impact de la détention directe ou indirecte (SCI, indivision, démembrement).

Contenu détaillé :

- Principes de la dévolution successorale.
- L'indivision et ses contraintes en matière immobilière.
- Démembrement de propriété : usufruit/nue-propriété et stratégie de transmission.
- Donation-partage et optimisation fiscale.
- Rappel de la notion SCI/ SAS/ achat en nom propre
- Détention via SCI à l'IR ou à l'IS : intérêts et risques en fonction des revenus familiaux
- Focus sur la succession en présence d'une SCI (parts sociales, statuts, fiscalité).
- Cas pratiques : Comment préparer un dossier pour l'achat d'un bien immobilier dans le cadre d'une succession ?

Après-midi – 14h00 à 18h : Fiscalité d'exploitation et stratégie professionnelle

Module 3 : LMNP, LMP et hébergement touristique

Objectifs pédagogiques :

- Maîtriser les régimes fiscaux applicables à la location meublée.
- Distinguer le statut LMNP/LMP et leurs impacts sur la fiscalité et la transmission.

Contenu détaillé :

- Conditions d'éligibilité au LMNP et LMP.
- Amortissements, charges déductibles, plus-values (La loi du 19 novembre 2024 *visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale*)

- Réglementation locale de l'hébergement touristique, notamment le plafonnement des loyers et processus de compensation
- Arrêté municipal du 14 octobre 2025 de la ville de Montpellier sur le durcissement des hébergements touristiques
- Cas pratique : transformation d'un bien locatif nu en meublé touristique.

Module 4 : Le patrimoine professionnel et l'achat du local en profession libérale (16h00 – 17h30)

Objectifs pédagogiques :

- Comprendre les options d'acquisition d'un local professionnel.
- Intégrer la dimension patrimoniale et successorale dans l'achat professionnel.

Contenu détaillé :

- Maîtriser l'achat d'un local professionnel : stratégie de l'achat en SELARL, SPFPL, nom propre et en SCI
- Intérêts et inconvénients fiscaux pour les professions libérales.
- Gestion de la TVA et amortissement.
- Transmission de l'outil professionnel : SCI de famille, démembrement, pacte Dutreil et transformation de la SPFPL
- Stratégies de détention pour optimiser la fiscalité du patrimoine global.

Intitulé de la formation : IFI - Optimisation légale, conformité et conseils pratiques (5 heures)

Jour 2 2025

Matinée – 9h00 à 12h30 :

Objectifs pédagogiques

À l'issue de la formation, les participants seront capables de :

- Identifier les biens imposables et exonérés dans le cadre de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI).
- Comprendre les mécanismes légaux d'optimisation et les obligations de conformité.
- Expliquer les conditions d'exonération et les risques de requalification.
- Orienter leurs clients vers les interlocuteurs compétents (notaire, avocat fiscaliste) lorsque cela est nécessaire.

Public visé et prérequis

Public visé : agents immobiliers, mandataires et conseillers intervenant dans le domaine de l'immobilier.

Prérequis : Avoir des notions générales en fiscalité immobilière et en gestion de patrimoine immobilier.

Module 1 — Cadre légal et principes fondamentaux de l'IFI

- Présentation du cadre juridique et fiscal : loi de finances, Code général des impôts.
- Seuil d'imposition, définition du patrimoine net taxable.
- Objectifs de l'IFI

- Compétence attendue : savoir situer le champ d'application de l'IFI et les obligations du contribuable.

Module 2 — Identification des biens imposables et non imposables

- Distinguer les biens taxables : biens immobiliers détenus directement, droits réels, parts de sociétés immobilières.
- Reconnaître les biens exonérés
- Compétence : savoir identifier les composantes du patrimoine à déclarer ou non à l'IFI.

Module 3 — Valorisation, dettes et abattements

- Méthodes de valorisation : valeur vénale au 1er janvier, estimations et justificatifs.
- Détermination des dettes déductibles (conditions, justificatifs, exclusions).
- Abattement sur résidence principale — cadre légal et vigilance.
- Compétence : savoir calculer une assiette IFI nette et justifier les montants déclarés.

Module 4 — Conformité, risques et obligations déontologiques

- Montages abusifs, red flags et requalification
- Rappel des obligations de conformité, déontologique et du devoir de conseil.
- Sanctions fiscales et pénales : principes et exemples.
- Compétence : identifier les pratiques à risque et garantir une approche éthique et conforme.

Module 5 — Cas pratiques et restitution

- Étude de cas n°1 : patrimoine mixte (résidence + SCPI + locatif).
- Étude de cas n°2 : SCI familiale et biens professionnels.
- Échanges collectifs : analyse, argumentation et orientation client.
- Quiz final et synthèse des points-clés.
- Compétence : être capable d'analyser une situation concrète et d'orienter le client en conformité avec la réglementation.

JOUR 3 – Les différents types de baux d'habitation et fiscalité

Durée : 1 journée (7h)

Objectifs pédagogiques

- Identifier les principaux contrats de location.
- Comprendre leurs spécificités (durée, conditions de validité, obligations).
- Intégrer la dimension fiscale propre à chaque bail.
- Conseiller efficacement bailleurs et locataires.

Partie 1 – Le bail de location nue (9h - 13h)

1. Les conditions générales d'un bail de location nu

- la durée du bail
- les caractéristiques d'un logement
- Le renouvellement tacite
- les documents obligatoires en annexe

2. Le dépôt de garantie

- La notion de dépôt de garantie
- Le sort du dépôt de garantie en cas de vente du logement

3. Le loyer et les charges

- La fixation du loyer

- Les types de charges
- Comment régler les quittances de loyer en cas de vente du logement

4. Mettre fin au bail

- La résiliation du bail par le locataire
- La résiliation du bail par le bailleur
- La délivrance d'un congé par le bailleur

5. Fiscalité

- Revenus imposés en revenus fonciers.
- Micro-foncier (abattement 30 %) ou régime réel (déduction des charges).

Partie 2 – Le bail de location meublée

1. Durée et renouvellement

- 1 an minimum (ou 9 mois si étudiant).
- Renouvellement tacite sauf bail mobilité.

2. Conditions spécifiques

- Mobilier obligatoire (liste ALUR).
- Dépôt de garantie : 2 mois maximum.

3. Résiliation

- Préavis locataire : 1 mois.
- Préavis bailleur : 3 mois avant échéance (vente, reprise, motif légitime).

4. Fiscalité

- Revenus imposés en BIC (bénéfices industriels et commerciaux).
- LMNP : micro-BIC (abattement 50 %, 71 % si meublé de tourisme) ou réel.
- LMP : déficit imputable sur revenu global, régime professionnel.

Partie 3 – Le bail saisonnier (location de courte durée)

1. Durée et caractéristiques

- Location de courte durée à une clientèle de passage.

- Pas de durée minimale ni maximale.
- Logement occupé à titre non permanent.

2. Conditions spécifiques

- Contrat écrit obligatoire.
- Mention obligatoire du prix global et des frais annexes.
- Déclaration en mairie (dans certaines communes).

3. Résiliation

- Pas de renouvellement automatique.
- Liberté contractuelle.

4. Fiscalité

- Revenus = BIC.
- Micro-BIC (abattement 50 % / 71 % si meublé de tourisme classé).
- Régime réel possible (amortissements, charges).

Partie 4 – Le bail étudiant

1. Durée et renouvellement

- Bail meublé de 9 mois non renouvelable.
- Adapté au calendrier universitaire.

2. Conditions spécifiques

- Mobilier obligatoire (liste ALUR).
- Dépôt de garantie : 2 mois maximum.

3. Résiliation

- Préavis locataire : 1 mois.
- Bailleur : pas de congé avant la fin du bail.

4. Fiscalité

- Revenus = BIC (comme bail meublé).
- Intérêt : bailleur libre de relouer chaque année, adaptation du loyer.

Partie 5 – Le bail à titre gratuit (commodat ou prêt à usage)

1. Définition et durée

- Contrat par lequel le propriétaire prête gratuitement son bien.
- Durée déterminée ou indéterminée.

2. Conditions spécifiques

- Pas de loyer, seules les charges d'usage peuvent être supportées par l'occupant.
- Obligation pour l'occupant de restituer le logement dans l'état initial.

3. Résiliation

- Fin prévue par le contrat.
- Restitution à la demande du bailleur si durée non prévue.

4. Fiscalité

- Pas de revenus locatifs.
- Conséquence sur la taxe d'habitation et la taxe foncière.
- Risque de requalification en bail si un loyer déguisé existe.

Méthodes et moyens pédagogiques

- Apports théoriques illustrés par des exemples concrets.
- Études de cas .
- Échanges interactifs et quiz de validation.
- Support PowerPoint et livret pédagogique remis aux stagiaires.

Modalités d'évaluation

- Quiz de fin de session pour valider les acquis avec un taux de réponse supérieur à 70%.
- Évaluation orale continue via échanges et cas pratiques.
- Attestation de formation délivrée à l'issue de la session.

Accessibilité et accompagnement

La formation est accessible aux personnes en situation de handicap. Un aménagement des modalités pédagogiques peut être envisagé en fonction des besoins exprimés en amont.

Validation et attestation

À l'issue de la formation, une attestation de participation est délivrée aux stagiaires. Les acquis sont évalués via quiz et mise en situation.

Formateur

Me Wendy SORIANO, Avocat au Barreau de Montpellier, en droit immobilier.

