Les fondamentaux de la fiscalité immobilière

Non-certifiante | Formation continue

Réf. : 26205057F — Mise à jour : 14 avril 2026

Organisme responsable : **Esprit Formation**

Présentation de la formation

Objectifs

Comprendre les impacts fiscaux des principales opérations immobilières
Permettre au collaborateur d'identifier les conséquences fiscales liées aux opérations courantes : acquisition, cession et mise en location d'un bien. Il s'agit d'appréhender les taxes, les abattements et les régimes applicables afin d'anticiper les charges fiscales pour le client.

Expliquer aux clients les notions essentielles de la fiscalité immobilière
Donner au collaborateur les outils pédagogiques pour vulgariser des notions complexes : plus-value, taxe foncière, revenus fonciers, amortissement. L'objectif est de rendre ces informations accessibles et compréhensibles pour tout type de client, quel que soit son niveau de connaissance.

Identifier les régimes fiscaux adaptés à chaque type d'opération
Savoir orienter le client vers le régime le plus adapté à sa situation selon qu'il achète, vend ou loue un bien. Cela implique de maîtriser les différences entre les régimes réel et forfaitaire, l'IR et l'IS, la location nue et meublée, afin de proposer un conseil personnalisé et pertinent.

Sécuriser les conseils en respectant les cadres légaux
Connaître les limites du devoir de conseil du négociateur et les frontières avec le conseil fiscal réservé aux professionnels habilités. L'objectif est d'accompagner le client avec fiabilité tout en orientant vers un expert-comptable ou un notaire lorsque la situation l'exige.

Programme

Les impôts immobiliers

- **IFI** : champ d'application, biens taxables, calcul et déclaration
- **Revenus fonciers** : régimes micro-foncier et réel, obligations déclaratives
- **TVA** : cas d'application dans les transactions et la location immobilière
- **DMTO** : taux, calcul et répartition entre acquéreur et vendeur

Fiscalité de la vente

- **Plus-value immobilière** : calcul, abattements pour durée de détention, exonérations
- **TVA** : application sur les ventes de logements neufs et terrains à bâtir
- **DMTO** : droits d'enregistrement, frais de notaire et optimisation possible

Fiscalité de la location

- **Revenus fonciers** : choix du régime, charges déductibles, déficit foncier
- **LMNP** : conditions d'accès, amortissement, régime réel et micro-BIC
- **LMP** : statut, avantages fiscaux, cotisations sociales et implications patrimoniales

Investissements et montages fiscaux

- **Pinel** : conditions, taux de réduction, zones éligibles et fin du dispositif
- **Malraux** : rénovation en secteur sauvegardé, avantages et plafonds
- **Denormandie** : investissement en centre-ville ancien, travaux et réductions d'impôt
- **SCI** : création, fonctionnement, fiscalité à l'IR ou à l'IS
- **Nue-propriété** : démembrement, usufruit, intérêt patrimonial et fiscal

Certifications préparées et métiers visés

Niveau d'entrée	Niveau de sortie
Sans niveau spécifique	Sans niveau spécifique

Métiers associés

K1504 — Contrôle et inspection du Trésor Public

Dates et lieux de formation

N° session	Modalité	Lieu	Du	Au
2265018S	Mixte	Brest	13/04/2026	12/04/2027

Source : GREF Bretagne #26205057F