

FORMATION : DISPOSITIFS DE DEFISCALISATION IMMOBILIERE : LES STRATEGIES POST-PINEL

MAJ : Décembre 2025 (Conforme Loi de Finances en vigueur)

Durée : 1 journée (7 heures)

Lieu : En présentiel (Siège Master Formation **ou dans vos locaux**) ou à distance.

1. PRÉSENTATION & CONTEXTE

L'année 2025 marque un tournant historique avec la fin du dispositif Pinel. Les investisseurs et leurs conseils doivent désormais pivoter vers des stratégies de défiscalisation plus techniques mais souvent plus rentables. Cette formation offre un panorama opérationnel des dispositifs actifs (Denormandie, Loc'Avantages, Malraux) et des alternatives comme le LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel), pour continuer à conseiller efficacement vos clients dans un marché en mutation.

2. PUBLIC & PRÉREQUIS

- **Public visé** : Conseillers en Gestion de Patrimoine (CGP), Agents immobiliers, Courtiers, Promoteurs.
- **Prérequis** :
 - Connaissance générale du marché immobilier locatif.
 - Maîtrise des fondamentaux de la fiscalité des particuliers (IR).

3. OBJECTIFS PÉDAGOGIQUES

À l'issue de la formation, le stagiaire sera capable de :

- **Identifier** les critères d'éligibilité des dispositifs de défiscalisation en vigueur (post-Pinel).
- **Calculer** la rentabilité nette et l'avantage fiscal d'une opération en Denormandie ou Loc'Avantages.
- **Comparer** l'intérêt fiscal du LMNP (Amortissement) face aux dispositifs de réduction d'impôt.
- **Conseiller** le dispositif le plus adapté au profil fiscal et patrimonial du client.

4. CONTENU & PROGRAMME**Module 1 : La Transition Fiscale (L'Après-Pinel)**

- État des lieux : Gestion du stock Pinel existant (déclarations, engagements).
- Pourquoi le marché bascule vers la rénovation et l'ancien.

Module 2 : La Rénovation Fiscale (Denormandie & Malraux)

- **Loi Denormandie** : Cartographie des villes éligibles, nature des travaux (25%), calcul de la réduction.
- **Loi Malraux** : Le levier du déficit foncier et de la réduction d'impôt en secteur sauvegardé.
- *Cas pratique* : Simulation chiffrée d'un projet de rénovation.

MASTER FORMATION

Organisme de Formation Professionnelle Continue, e-Learning, Coaching

SAS au capital de 1.500€

95 Avenue des Logissons, Immeuble Gamma, 13770 VENELLES Tél. : 04.42.60.01.27 E-mail : contact@master-formation.org

R.C.S. Aix 914 247 333

Module 3 : Le Locatif Social Avantageux (Loc'Avantages)

- Le successeur de la loi "Cosse" : Fonctionnement du conventionnement ANAH.
- Les 3 niveaux de loyers (Loc 1, 2, 3) et les taux de réduction d'impôt associés.
- Calcul du rendement : La décote de loyer est-elle compensée par l'avantage fiscal ?

Module 4 : L'Alternative LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel)

- Pourquoi le LMNP est souvent plus puissant que la défiscalisation "pure".
- Mécanisme de l'amortissement comptable (Réel) vs Micro-BIC.
- *Comparatif* : Match LMNP vs Loc'Avantages sur 10 ans.

5. MÉTHODES & MOYENS PÉDAGOGIQUES

- **Méthodes** : Pédagogie active, utilisation de simulateurs fiscaux, études de cas comparatives (Match des dispositifs).
- **Supports** : Livret technique "Panorama Fiscal 2025" remis aux participants.
- **Formateur** : Vinciane CASTELLI, Gestionnaire de Patrimoine diplômée (IAE Lyon / AUREP).

6. MODALITÉS D'ÉVALUATION & VALIDATION (Point fort conservé)

- **Évaluation des acquis** : QCM de contrôle final et étude de cas. **Un taux de réussite de 70% est exigé** pour valider la formation.
- **Satisfaction** : Questionnaire à chaud (Qualité contenu/animation).
- **Validation** : Certificat de Réalisation.

7. MODALITÉS D'ACCÈS & TARIFS

- **Délai d'accès** : Inscription possible jusqu'à **15 jours ouvrés** avant la session.
- **Tarif** : Sur devis (Nous consulter).
- **Accessibilité Handicap** : Contactez notre Référent Handicap (Mme Vinciane CAIRE) pour étudier les aménagements.

8. INDICATEURS DE RÉSULTATS

- **Performance** : Nouvelle version du programme (Refonte Décembre 2025 suite Loi de Finances). Indicateurs disponibles courant 2026.