

Expert LMNP : Maîtriser le Statut, la Fiscalité & la Vente

MAJ : 2025

Durée : 1 journée (7 heures)

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

## 1. PRÉSENTATION & ENJEUX

Le LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel) s'impose comme la stratégie patrimoniale de référence pour générer des revenus complémentaires peu fiscalisés. Cette formation dépasse la théorie pour vous offrir une maîtrise opérationnelle des mécanismes comptables (Amortissement, Régime Réel) et des techniques commerciales pour intégrer efficacement le LMNP dans vos préconisations clients.

## 2. PUBLIC & PRÉREQUIS

- Public : Conseillers en Gestion de Patrimoine (CGP), Agents immobiliers, Experts-comptables, Mandataires.
- Prérequis : Connaissances de base en immobilier et fiscalité - Expérience professionnelle dans un domaine connexe

## 3. OBJECTIFS PÉDAGOGIQUES

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

- Identifier les conditions d'éligibilité au statut LMNP et LMP.
- Calculer l'amortissement comptable (Composants) et son impact sur le résultat fiscal.
- Comparer l'efficacité fiscale du Régime Réel vs Micro-BIC sur 10 ans.
- Argumenter les avantages du LMNP pour traiter les objections clients et conclure la vente.

## 4. CONTENU & PROGRAMME

### Module 1 : Le Cadre Juridique & Fiscal du Meublé

- Définition du meublé (Loi Alur) et inventaire mobilier obligatoire.
- Distinction LMNP (Non Pro) vs LMP (Pro) : Seuils et conséquences sociales (URSSAF).

### Module 2 : La Mécanique Comptable (Le Cœur du Réacteur)

- Régime Micro-BIC (Abattement 50%) : Quand le choisir ?
- Régime Réel Simplifié : Le principe de l'amortissement par composants (Immobilier, Travaux, Meubles).
- La déductibilité des charges (Intérêts, Frais de notaire, Taxe foncière).
- Cas pratique : Simulation chiffrée d'un déficit imputable sur les BIC.

### Module 3 : Stratégies d'Optimisation & Transmission

- Investir dans le Neuf (Résidences Services / TVA) vs l'Ancien.

#### 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

- La SARL de Famille : L'outil pour transmettre en LMNP.

#### **Module 4 : Techniques de Vente & Argumentaire**

- Comment présenter le LMNP comme alternative à l'assurance-vie ou au Pinel.
- Traiter les objections courantes ("C'est trop complexe", "Et la revente ?").
- Mise en situation commerciale.

#### **5. MÉTHODES & MOYENS PÉDAGOGIQUES**

- Méthodes : Approche mixte (Juridique & Commerciale). Utilisation de simulateurs de rentabilité. Études de cas réels.
- Formateurs : Vinciane CAIRE et Stéphane VOSS, Experts diplômés en Gestion de Patrimoine (Master 2).

#### **6. MODALITÉS D'ÉVALUATION & VALIDATION**

- Évaluation des acquis : QCM technique et simulation de rendez-vous client (Argumentaire). Seuil de réussite : 70%.
- Satisfaction : Questionnaire à chaud.
- Validation : Certificat de Réalisation.

#### **7. MODALITÉS D'ACCÈS & TARIFS**

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

#### **8. INDICATEURS DE RÉSULTATS**

- Performance : Nouvelle version du programme (2025). Indicateurs de réussite disponibles courant 2026.