

SCHOOL FOR MATE

LIVRET PÉDAGOGIQUE

Fiscalité & Régimes

FIN04 · Module de spécialisation

Ce module de 21 heures donne aux professionnels de l'immobilier et du patrimoine une maîtrise opérationnelle de la fiscalité applicable à chaque étape de la vie d'un bien : acquisition, détention, location, structuration et cession. Construit autour d'un fil rouge réaliste, il entraîne l'apprenant à comparer les régimes fiscaux, à chiffrer leurs effets et à formuler une recommandation argumentée à un client investisseur.

VOLUME HORAIRE	COURS	BLOCS
21 h	6	3

01 · PRÉSENTATION

La formation en bref

Intitulé	Fiscalité & Régimes
Code	FIN04
Type	Module de spécialisation
Certificateur	Hors répertoire
Durée	21 h, 6 cours
Modalité	Formation à distance (e-learning), tutorat assuré par l'organisme de formation
Formats	SCORM 1.2 / 2004, xAPI, sources éditables
Mise à jour	Novembre 2026

Le métier et les compétences visées

La compétence visée est celle du professionnel capable d'intégrer la dimension fiscale dans un conseil immobilier : conseiller en investissement immobilier, négociateur, conseiller en gestion de patrimoine ou chargé de clientèle. Au quotidien, il identifie la situation fiscale du client (foyer, tranche marginale d'imposition, patrimoine existant), compare les régimes de location nue et meublée, choisit entre détention directe et société civile, présente les dispositifs d'incitation fiscale en vigueur et anticipe la fiscalité de la revente ou de la transmission. Il ne se substitue pas à l'expert-comptable ni au notaire, mais il sait poser les bons diagnostics, réaliser des simulations comparatives, sécuriser son discours commercial et orienter le client vers le bon interlocuteur.

Public visé

- Conseillers et négociateurs immobiliers souhaitant enrichir leur conseil aux investisseurs
- Conseillers en gestion de patrimoine débutants ou en reconversion
- Chargés de clientèle bancaire orientés financement immobilier
- Gestionnaires locatifs et administrateurs de biens
- Apprenants en formation initiale ou en alternance dans les métiers de l'immobilier et de la finance

Prérequis

- Maîtriser les notions de base de l'investissement immobilier (rendement, financement, charges)
- Savoir réaliser des calculs simples (pourcentages, tableaux de comparaison) sur un tableur
- Disposer d'un ordinateur avec connexion internet et d'un navigateur récent

Objectifs pédagogiques

À l'issue du parcours, l'apprenant est capable de :

- Identifier les impôts et taxes applicables à chaque étape du cycle de vie d'un bien immobilier
- Déterminer l'impact de la tranche marginale d'imposition et des prélèvements sociaux sur un revenu locatif
- Comparer le micro-foncier et le régime réel et calculer un déficit foncier imputable
- Choisir entre régime micro-BIC et régime réel en location meublée et distinguer les statuts LMNP et LMP
- Évaluer l'intérêt d'une société civile immobilière à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés selon le projet du client
- Présenter les dispositifs d'incitation fiscale en vigueur en vérifiant leurs conditions et leurs limites
- Calculer une plus-value immobilière des particuliers en intégrant les abattements pour durée de détention et les exonérations
- Repérer l'assujettissement à l'impôt sur la fortune immobilière et les enjeux fiscaux de la transmission
- Formuler une recommandation fiscale argumentée, conforme aux obligations de conseil et de prudence

02 · FIL ROUGE PÉDAGOGIQUE

Horizon Pierre & Patrimoine

CA

Camille Arnaud

Conseillère en investissement immobilier junior

Conseil en investissement immobilier et gestion de patrimoine

Horizon Pierre & Patrimoine est un cabinet nantais de douze collaborateurs qui accompagne des particuliers dans leurs projets d'investissement locatif, de la recherche du bien jusqu'à la stratégie de revente. Camille Arnaud vient d'y être recrutée après une expérience de négociatrice en agence. Sa responsable, Hélène Marchal, conseillère en gestion de patrimoine expérimentée, lui confie progressivement le portefeuille de plusieurs clients : la famille Lemoine, couple de cadres fortement imposés qui souhaite réduire sa pression fiscale, Julien Ferrand, jeune actif qui prépare son premier achat locatif, et Mme Roux, retraitée propriétaire de plusieurs biens qui s'interroge sur la revente et la transmission. Camille doit apprendre à traduire chaque projet en diagnostic fiscal chiffré, à comparer les options et à présenter des recommandations claires, sécurisées et compréhensibles.

Chaque cours se termine par une mise en situation dans cette entreprise : l'apprenant accompagne Camille dans des situations professionnelles réalistes, de plus en plus complexes, jusqu'à la préparation des épreuves.

La progression

1. M1 : Camille réalise ses premiers diagnostics fiscaux et compare location nue et location meublée pour le premier investissement de Julien Ferrand.
2. M2 : Camille étudie la création d'une SCI pour la famille Lemoine et sélectionne les dispositifs d'incitation fiscale adaptés à leur profil.
3. M3 : Camille accompagne Mme Roux sur la revente d'un bien, son exposition à l'IFI et la préparation de sa transmission, puis présente une synthèse complète à Hélène Marchal.

03 · ARCHITECTURE

Organisation du parcours

Le parcours est construit sur les compétences visées : chaque bloc regroupe les cours qui préparent à son évaluation.

N°	Bloc et cours	Durée
M1 · Fondamentaux fiscaux et imposition des revenus locatifs		**6 h 30**
1	Panorama de la fiscalité immobilière	3 h
2	Location nue et location meublée : choisir le bon régime	3 h 30
M2 · Structuration de l'investissement et dispositifs fiscaux		**8 h**
3	Investir en société civile immobilière : SCI à l'IR ou à l'IS	4 h
4	Dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement locatif	4 h
M3 · Cession, patrimoine et transmission		**6 h 30**
5	Fiscalité de la revente : plus-values immobilières	3 h 30
6	IFI, transmission et synthèse de conseil	3 h
Total du parcours		**21 h**

Répartition des modalités pédagogiques

Chaque sous-chapitre s'ouvre sur une vidéo de 3 à 5 minutes. La vidéo représente 30 % du volume horaire, complétée par du cours texte enrichi, des infographies, des études de cas, des mises en situation et des QCM.



- Vidéos : 6 h 30
- Cours texte et infographies : 6 h 30
- Études de cas et mises en situation : 5 h
- QCM et évaluations : 3 h

04 · PROGRAMME DÉTAILLÉ

Contenu des cours

M1 · 6 h 30

Fondamentaux fiscaux et imposition des revenus locatifs

Cours 1 · Panorama de la fiscalité immobilière

3 h

OBJECTIFS

- Cartographier les impôts et taxes liés à l'acquisition, la détention, la location et la cession d'un bien
- Analyser la situation fiscale d'un foyer à partir de son avis d'imposition

ÉVALUATION FORMATIVE

QCM de 15 questions et exercice de lecture commentée d'un avis d'imposition fictif

CONTENUS

- Le cycle de vie fiscal d'un bien immobilier
- Fiscalité de l'acquisition : droits de mutation, frais de notaire, TVA immobilière dans le neuf
- Fiscalité de la détention : taxe foncière, taxe d'habitation sur les résidences secondaires, taxe sur les logements vacants
- Le foyer fiscal, le quotient familial et le barème progressif de l'impôt sur le revenu
- Tranche marginale d'imposition et prélèvements sociaux : mesurer le coût réel d'un revenu supplémentaire
- Lire un avis d'imposition pour bâtir un diagnostic client
- Sources officielles et veille fiscale : sécuriser l'information transmise au client

Fil rouge · Camille reçoit l'avis d'imposition de Julien Ferrand et doit établir sa tranche marginale d'imposition ainsi que la liste des impôts qu'il supportera sur son futur studio locatif.

Cours 2 · Location nue et location meublée : choisir le bon régime

3 h 30

OBJECTIFS

- Comparer le micro-foncier et le régime réel et calculer un déficit foncier
- Comparer le micro-BIC et le régime réel en meublé et distinguer les statuts LMNP et LMP

ÉVALUATION FORMATIVE

Étude de cas chiffrée sur tableur avec grille d'autocorrection et QCM de validation

CONTENUS

- Revenus fonciers : champ d'application et régime micro-foncier
- Régime réel foncier : charges déductibles, intérêts d'emprunt, travaux
- Le déficit foncier : mécanisme d'imputation et de report
- Location meublée : critères du meublé et imposition en BIC
- Micro-BIC ou régime réel : le rôle de l'amortissement du bien et du mobilier
- LMNP et LMP : critères de distinction et conséquences fiscales et sociales
- Le cas particulier des meublés de tourisme et de la location saisonnière
- Obligations déclaratives et rôle de l'expert-comptable

Fil rouge · Camille construit pour Julien Ferrand un tableau comparatif entre une location nue au régime réel et une location meublée en LMNP au réel, puis justifie son choix devant Hélène Marchal.

M2 · 8 h

Structuration de l'investissement et dispositifs fiscaux

Cours 3 · Investir en société civile immobilière : SCI à l'IR ou à l'IS

4 h

OBJECTIFS

- Expliquer le fonctionnement fiscal d'une SCI selon son régime d'imposition
- Évaluer l'opportunité d'une SCI au regard des objectifs patrimoniaux du client

ÉVALUATION FORMATIVE

Étude de cas comparative avec rédaction d'une note de synthèse client évaluée par grille de critères

CONTENUS

- La SCI : intérêts juridiques et patrimoniaux, limites
- SCI à l'impôt sur le revenu : transparence fiscale et imposition des associés
- SCI à l'impôt sur les sociétés : amortissement, imposition des bénéfices et des dividendes
- Le caractère irrévocable de l'option pour l'IS et ses conséquences à la revente
- SCI et location meublée : le risque de requalification commerciale
- Démembrement de propriété des parts : usufruit et nue-propriété
- Comparer détention directe, SCI à l'IR et SCI à l'IS selon l'horizon de détention

Fil rouge · La famille Lemoine envisage d'acquérir un immeuble de rapport à deux : Camille compare détention directe, SCI à l'IR et SCI à l'IS sur un horizon de vingt ans et prépare ses arguments.

Cours 4 · Dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement locatif

4 h

OBJECTIFS

- Présenter les principaux dispositifs d'incitation fiscale en vigueur et leurs conditions d'éligibilité
- Mesurer l'intérêt réel d'un dispositif en intégrant ses contraintes et le plafonnement des avantages fiscaux

ÉVALUATION FORMATIVE

Mise en situation d'entretien client sous forme de scénario interactif et QCM sur les conditions d'éligibilité

CONTENUS

- Logique des dispositifs fiscaux : réduction d'impôt, déduction, déficit
- Rénovation dans l'ancien : dispositif Denormandie et déficit foncier
- Patrimoine bâti : dispositif Malraux et monuments historiques
- Location à loyer encadré : Loc'Avantages et conventionnement
- Le plafonnement global des niches fiscales
- Les dispositifs arrivés à échéance : gérer les engagements en cours des clients
- Ne pas vendre un avantage fiscal : rentabilité, emplacement et risque locatif
- Devoir de conseil et vérification des textes en vigueur

Fil rouge · Les Lemoine demandent « le meilleur produit de défiscalisation » : Camille analyse trois dispositifs, vérifie le plafonnement des niches et recadre la demande sur la rentabilité globale du projet.

M3 · 6 h 30
Cession, patrimoine et transmission

Cours 5 · Fiscalité de la revente : plus-values immobilières

3 h 30

OBJECTIFS

- Calculer une plus-value immobilière des particuliers en appliquant abattements et exonérations
- Distinguer la fiscalité de la cession selon le mode de détention (direct, SCI, LMNP, LMP)

ÉVALUATION FORMATIVE

Exercice de calcul guidé sur tableur avec correction commentée et QCM

CONTENUS

- Détermination du prix d'acquisition et du prix de cession corrigés
- Frais et travaux majorant le prix d'acquisition
- Abattements pour durée de détention : impôt sur le revenu et prélèvements sociaux
- Les cas d'exonération, dont la résidence principale
- La surtaxe sur les plus-values élevées
- Plus-values en SCI à l'IS, en LMNP et en LMP : points de vigilance
- Rôle du notaire et calendrier de la cession

Fil rouge · Mme Roux souhaite vendre un appartement acquis il y a de nombreuses années : Camille reconstitue le prix d'acquisition, chiffre la plus-value imposable et l'informe du meilleur moment pour vendre.

Cours 6 · IFI, transmission et synthèse de conseil

3 h

OBJECTIFS

- Repérer l'assujettissement à l'impôt sur la fortune immobilière et les actifs concernés
- Identifier les leviers fiscaux de la transmission immobilière et formuler une recommandation globale

ÉVALUATION FORMATIVE

Cas de synthèse final : dossier de recommandation fiscale évalué par grille de compétences

CONTENUS

- L'IFI : assiette, actifs taxables, dettes déductibles
- Évaluation des biens et abattement sur la résidence principale
- Principes des droits de donation et de succession
- Donation de la nue-propriété et transmission via SCI
- Articulation entre conseiller, notaire et expert-comptable
- Construire et présenter une recommandation fiscale globale

Fil rouge · Camille établit le bilan fiscal du patrimoine de Mme Roux, identifie son exposition à l'IFI et présente à Hélène Marchal une synthèse de recommandations couvrant les trois clients du cabinet.

05 · CONFORMITÉ AU RÉFÉRENTIEL

Couverture des compétences

Correspondance entre les compétences visées et les cours du parcours.

Compétence	Bloc	Cours
Identifier les impôts et taxes du cycle de vie d'un bien immobilier	M1	1
Établir le diagnostic fiscal d'un foyer (TMI, prélèvements sociaux)	M1	1, 2
Comparer micro-foncier et régime réel, calculer un déficit foncier	M1	2, 4
Choisir le régime fiscal d'une location meublée (LMNP, LMP, micro-BIC, réel)	M1	2
Évaluer la pertinence d'une SCI à l'IR ou à l'IS	M2	3
Présenter les dispositifs d'incitation fiscale et leurs limites	M2	4
Intégrer le plafonnement des avantages fiscaux dans le conseil	M2	4
Calculer une plus-value immobilière des particuliers	M3	5
Repérer l'assujettissement à l'IFI	M3	6
Identifier les leviers fiscaux de la transmission immobilière	M3	3, 6
Formuler une recommandation fiscale argumentée et conforme au devoir de conseil	M3	4, 6

Évaluations formatives

Chaque cours intègre des évaluations formatives régulières : QCM de fin de sous-chapitre avec feedback immédiat, exercices chiffrés sur tableur avec grilles d'autocorrection, scénarios interactifs d'entretien client et études de cas issues du fil rouge Horizon Pierre & Patrimoine. Ces activités permettent à l'apprenant de mesurer sa progression, de repérer ses points faibles et de revenir sur les notions concernées. Les résultats sont tracés sur la plateforme, ce qui permet à l'organisme de formation de suivre l'assiduité et l'acquisition des compétences, conformément aux exigences Qualiopi.

Modalités de certification

Bloc	Modalité d'évaluation
M1	Module non rattaché à une certification officielle : évaluation des acquis par QCM et étude de cas chiffrée sur les régimes de location nue et meublée, organisée et validée par l'organisme de formation.
M2	Module non rattaché à une certification officielle : évaluation des acquis par étude de cas comparative (détention directe, SCI) et mise en situation d'entretien client, organisée et validée par l'organisme de formation.
M3	Module non rattaché à une certification officielle : évaluation finale par dossier de recommandation fiscale globale, évalué par grille de compétences. L'organisme de formation délivre une attestation de fin de formation et reste seul responsable de l'éventuelle intégration du module dans un parcours certifiant.

Le parcours prépare à l'évaluation finale par une progression du simple au complexe : diagnostic fiscal, comparaison de régimes, structuration, puis synthèse patrimoniale. Les cas du fil rouge reproduisent les

situations rencontrées en clientèle et les exercices chiffrés reprennent le format attendu dans le dossier final. Le cours 6 se conclut par un cas de synthèse qui sert d'entraînement complet. Lorsque l'organisme de formation intègre ce module à un parcours certifiant du domaine immobilier ou patrimonial, ces évaluations constituent une préparation directe aux épreuves portant sur le conseil fiscal à l'investisseur.

Moyens pédagogiques et débouchés

Moyens pédagogiques et techniques

- Plateforme e-learning en marque blanche accessible 24 h/24, avec suivi de progression et traçabilité des connexions
- Une vidéo de 3 à 5 minutes par sous-chapitre, représentant 30 % du volume horaire
- Cours texte enrichi, infographies de synthèse et fiches mémo téléchargeables par régime fiscal
- Simulateurs et modèles de tableurs comparatifs (location nue, meublée, SCI, plus-value)
- Études de cas et mises en situation interactives fondées sur le fil rouge Horizon Pierre & Patrimoine
- QCM avec feedback immédiat et grilles d'évaluation des compétences
- Contenus livrés sous la marque de l'organisme de formation en 72 h, sans royalties, mis à jour selon l'évolution des textes fiscaux

Débouchés et évolutions

- Conseiller en investissement immobilier
- Négociateur immobilier spécialisé en clientèle investisseurs
- Conseiller en gestion de patrimoine
- Chargé de clientèle patrimoniale en établissement bancaire
- Gestionnaire locatif ou administrateur de biens

Accessibilité

Contenus sous-titrés en français, contrastes conformes WCAG AA, navigation au clavier sur les écrans interactifs. L'organisme de formation qui diffuse le parcours adapte les modalités d'accompagnement aux personnes en situation de handicap avec son référent handicap.

Livrables fournis à l'organisme de formation

- Package SCORM 1.2 / 2004 et xAPI, compatible avec les principaux LMS
- Sources éditables des cours, scripts vidéo et banques de QCM
- Livret apprenant et grilles d'évaluation
- Licence marque blanche à vie, stagiaires illimités, maintenance 24 mois

School For Mate
On crée vos formations, vous n'avez plus qu'à les diffuser.
contact@schoolformate.com · catalogue-2026-sfm.netlify.app

La délivrance de la certification relève exclusivement du certificateur et de l'organisme de formation habilité. Document non contractuel, susceptible d'évoluer avec le référentiel.