



Magnis Formation
12 place Bir Hakeim
69003 Lyon

Tél. : 04 82 53 58 94
Fax : 09 72 14 73 95

info@magnis-formation.fr
www.magnis-formation.fr

Numéro de Déclaration :
82 69 13786 69
(cet enregistrement ne vaut
pas agrément de l'état)

Code NAF :
8559A

SIRET :
809 511 793 00022

PROGRAMME

Formation Réussir et Maîtriser son Investissement Immobilier Locatif

Durée : 1 jour / 07 heures

Lieu : Magnis Formation Lyon 2e



Objectifs :

Acquérir des connaissances théoriques relatives à l'investissement immobilier locatif, sa gestion et sa fiscalité afin d'en retirer la meilleure rentabilité possible sur un marché donné ceci permettant à terme la création d'une activité de bailleur privé.

Public visé :

Toute personne qui souhaite acquérir des connaissances dans l'investissement immobilier locatif et par extension dans la création d'une activité de bailleur privé.

Prérequis : Maîtrise de l'outil informatique.

Programme

I. INVESTIR

Définition

Dans quoi et avec quelles différences ?

Les 5 familles d'investissements

Comparons : L'Investissement Immobilier Locatif (IIL) VS les autres types d'investissements

Que peut-on retirer d'un investissement ?

II. INVESTISSEMENT IMMOBILIER : BASE ET EXPLICATION

Le principe de base

Ce que rapporte un investissement locatif

Ce que coûte un investissement locatif

La rentabilité locative

Bilan fiscal et flux de trésorerie

Cash-flow et autofinancement



Magnis Formation
12 place Bir Hakeim
69003 Lyon

Tél. : 04 82 53 58 94
Fax : 09 72 14 73 95

info@magnis-formation.fr
www.magnis-formation.fr

Numéro de Déclaration :
82 69 13786 69
*(cet enregistrement ne vaut
pas agrément de l'état)*

Code NAF :
8559A

SIRET :
809 511 793 00022

III. LES LEVIERS DE L'INVESTISSEMENT : SUR QUOI AGIR ?

Postulat de départ : que recherche-t-on avec un investissement immobilier locatif

- 1 Bien acheter (a,b,c,d,e)
- 2 Bien louer
- 3 Bien gérer

IV. APPROCHE FINANCIERE ET FISCALE DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF

Foncier VS BIC
Micro VS Réel

Une seule règle : réduire sa base taxable !

- a. Avec les charges réelles
 - b. Avec les charges fictives (l'amortissement)
- Spécificité des travaux (charge directe ou amortissement)

Le déficit foncier : le rabout à impôts !

Fiscalité et choix du cadre de l'investissement

Calcul de la plus value immobilière

La SCI à l'IS pour les TMI les plus hauts, pour s'associer ou préparer sa transmission ...

ILL et Démembrement

V. APPROCHE BANCAIRE DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF

Coût de l'Argent et Inflation : impact sur notre ILL

Critères bancaires et financement

Apport personnel et financement

Prêt bancaire et effet de levier

Taux d'endettement et investissement locatif

Taux d'intérêt bancaire et investissement locatif

Le différé d'amortissement : Merci Banquier !

Courtage et prêt immobilier locatif

VI. LES 7 OBJECTIONS QUI VOUS EMPECHENT D'INVESTIR ET QUE NOUS VENONS DE LEVER !

VII. EXEMPLE D'INVESTISSEMENT LOCATIF ET PRISE EN MAIN DU LOGICIEL D'AIDE A L'INVESTISSEMENT

VIII. BIEN S'ENTOURER, IMPERATIF POUR UN BON INVESTISSEMENT LOCATIF !