PROGRAMME DE FORMATION

Investir en location meublée (LMNP) : fiscalité, régime réel et rentabilité

Immobilier

RÉFÉRENCE	VERSION	ÉDITION	DOMAINE
WF-0628	V2026-004	2 novembre 2026	Immobilier

DURÉE	MODALITÉ	PROGRAMME	SANCTION
10 h	Distanciel asynchrone (e-learning)	3 modules 13 leçons	Attestation et certificat de réalisation

Objectifs pédagogiques

- Situer l'activité de location meublée non professionnelle et ses conditions (logement meublé, bail, nature commerciale des revenus).
- Évaluer la rentabilité brute et nette et le cash-flow d'un projet de location meublée.
- Comparer, avec les taux et seuils en vigueur fournis, le régime micro-BIC et le régime réel pour un projet donné.
- Construire un tableau d'amortissement par composants et appliquer la règle de limitation de l'amortissement.
- Accomplir et planifier les obligations du loueur : formalités de début d'activité, déclarations annuelles, taxes.
- Repérer les points fiscaux récents ou incertains à faire vérifier par un professionnel avant toute décision.

L'essentiel de la formation

Public visé

Particuliers qui envisagent d'investir dans un logement meublé à louer à l'année ou qui louent déjà en meublé, collaborateurs d'agence immobilière et de gestion locative qui accompagnent des investisseurs, sans formation fiscale préalable.

Prérequis

- Aucune connaissance fiscale préalable ; savoir lire un avis d'imposition et un tableau d'amortissement d'emprunt facilite le parcours.
- Savoir utiliser un tableur à un niveau simple (formules, recopie, somme).
- Disposer d'un ordinateur avec une connexion internet.

Modalités et déroulement

Formation à distance, en ligne, à rythme libre, organisée autour de situations fictives (Cabinet Lormont Immobilier, agence de transaction et de gestion locative à Vauclerc (ville fictive) ; SCI des Tilleuls, propriétaire d'un petit immeuble de six logements ; Bastien et Hélène Royer, propriétaires d'un appartement en copropriété ; Clara Vidal, locataire — personnes, sociétés et biens fictifs, données fictives). Un test de positionnement ouvre le parcours. Chaque leçon associe une vidéo d'explication, une fiche pratique à conserver et deux mises en pratique corrigées (calculs sur tableur, études de cas, comparaisons chiffrées, décisions argumentées, analyses d'erreurs) ; chaque module se clôt par un atelier de synthèse corrigé, une vidéo récapitulative et un quiz. Plus de la moitié du temps est consacrée à la pratique, le reste aux apports et aux évaluations. Les règles sont présentées avec leur texte de référence, relu sur Légifrance et les sites officiels à la date de production ; les montants, indices, taux et seuils utilisés dans les exercices sont fournis par l'énoncé ; la formation ne remplace pas un conseil juridique, fiscal ou patrimonial individualisé. Cette formation n'est ni conçue ni présentée comme valant formation continue obligatoire des titulaires de la carte professionnelle (loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, dite loi Hoguet, et ses textes d'application) : aucune attestation n'est délivrée à ce titre, et chaque professionnel vérifie lui-même les conditions de son obligation. Accompagnement par un formateur par messagerie (réponse sous 48 h ouvrées), correction individuelle des livrables sur demande.

Méthodes pédagogiques

- Positionnement en début de parcours
- Apports en vidéo : explications et démonstrations
- Études de cas
- Exercices d'application et mises en pratique corrigées
- Production de livrables professionnels
- Atelier de synthèse en fin de module
- Quiz et QCM d'auto-évaluation
- Accompagnement et retours du formateur

Moyens pédagogiques et techniques

- Plateforme de formation en ligne, accès individuel à distance
- Vidéos pédagogiques
- Fiches pratiques à conserver
- Quiz et exercices interactifs en ligne
- Correction des productions sur grille de critères
- Messagerie avec le formateur (réponse sous 48 h ouvrées)

Modalités d'évaluation

Positionnement initial (non éliminatoire) ; correction automatique ou sur grille critériée de chaque exercice ; atelier de synthèse corrigé et quiz à la fin de chaque module ; évaluation finale interne : étude d'un projet d'investissement en location meublée (rentabilité et cash-flow, comparaison chiffrée micro-BIC et régime réel avec les taux et seuils fournis, tableau d'amortissement, obligations déclaratives et points à faire vérifier), corrigée sur grille, et questionnaire de 15 questions. Seuil de réussite interne : 70 % des critères. Une attestation de fin de formation précise les compétences évaluées ; aucune certification, aucune carte professionnelle ni aucune attestation de formation continue réglementaire n'est délivrée.

Sanction

Une attestation de fin de formation et un certificat de réalisation sont remis au participant sous réserve de la réalisation du parcours.

Cette formation n'est pas présentée comme préparant à une certification enregistrée : elle ne comprend ni inscription ni présentation à des épreuves de certification, et n'ouvre droit à aucune délivrance de certification ni au financement par le CPF.

Modalités et délais d'accès

La demande d'inscription peut être effectuée par téléphone, par courrier électronique ou au moyen du formulaire en ligne.

Un entretien ou un questionnaire de positionnement permet de vérifier l'adéquation de la formation avec les besoins, le niveau initial et les prérequis du candidat.

L'inscription devient définitive après validation du dossier administratif, acceptation des documents contractuels et, le cas échéant, confirmation du financement.

Les accès à la plateforme sont généralement activés sous 48 à 72 heures ouvrées après validation complète du dossier.

Les formations à distance sont proposées en entrées et sorties permanentes, sous réserve des délais ou dates imposés par le financeur ou le certificateur.

Accessibilité aux personnes en situation de handicap

Vidéos sous-titrées et transcrites, fiches pratiques, modèles d'actes et corrigés en version texte lisible par les lecteurs d'écran, tableaux fournis aussi en format tableur accessible (en-têtes déclarés, sans cellule fusionnée), plans et photographies décrits par un texte, navigation au clavier, calculatrice autorisée, rythme libre et durée allongeable pour les exercices chronométrés. Référent handicap joignable à handicap@will-formation.com pour étudier toute adaptation (durée, supports, outils, modalités d'évaluation).

Tarif de la formation

Prix : **660 €**

Financement : prise en charge possible par les organismes financeurs, selon les critères d'éligibilité applicables.

Qualiopi processus certifié

La certification qualité a été délivrée au titre de la catégorie d'action suivante : ACTIONS DE FORMATION. Certificat QUA25070009. WILL FORMATION — Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 30 000 € — NDA 11757059675 (cet enregistrement ne vaut pas agrément de l'État) — SIRET 893 713 180 00014 — 01 85 09 25 99 — info@will-formation.com — www.will-formation.com

Programme détaillé

3 modules, 13 leçons — durée totale 10 h.

01 Construire et chiffrer un projet de location meublée

1. Positionnement — location meublée et fiscalité
2. Le statut de loueur en meublé non professionnel
3. Choisir le bien et fixer le loyer meublé cible
4. Mesurer la rentabilité et le cash-flow
5. Atelier de synthèse — Construire et chiffrer un projet de location meublée

02 Fiscalité du loueur en meublé non professionnel

1. Micro-BIC ou régime réel : comprendre les deux régimes
2. Le régime réel : charges déductibles et amortissement par composants
3. Déficits, plus-values et règles récentes à surveiller
4. Atelier de synthèse — Fiscalité du loueur en meublé non professionnel

03 Obligations du loueur et pilotage de l'investissement

1. Débuter l'activité : formalités, taxes et organisation
2. Préparer la déclaration annuelle au régime réel
3. Suivre l'investissement et préparer les arbitrages
4. Atelier de synthèse — Obligations du loueur et pilotage de l'investissement