



Be Square
4, rue Drouot
75009 PARIS
SIRET : 914 863 493 00039
Tel : 06 83 58 37 28

« Comparer...Choisir...Loi JEANBRUN, LMNP, LLI ! »

Le nouveau statut du bailleur privé



Objectifs pédagogiques :

- **Comprendre les mécanismes fiscaux** des dispositifs Jeanbrun, LLI et LMNP réel
- **Comparer objectivement** les impacts fiscaux, financiers et patrimoniaux
- **Calculer un effort d'épargne, un cash-flow et un TRI** selon chaque dispositif
- **Choisir le dispositif le plus adapté** au profil fiscal et patrimonial d'un investisseur
- **Éviter les erreurs fréquentes** de montage et de conseil en investissement locatif

Programme :

1.Contexte & fondamentaux de l'investissement locatif

- Crise du logement et raréfaction de l'offre locative
- Fin du Pinel : raisons politiques et économiques
- Logique défiscalisation vs patrimonialisation
- Notions clés : effort d'épargne - rendement brut / net - levier du crédit - TRI

2. Dispositif Jeanbrun : le nouveau statut du bailleur privé

- Genèse et philosophie du dispositif Jeanbrun
- Conditions d'éligibilité :
- Types de biens
- Durée d'engagement
- Plafonds de loyers
- Mécanisme de l'amortissement (3,5 % / 4 % / 5 %)
- Déficit foncier et imputation sur le revenu global
- Cas pratiques : Achat à 280 000 € / Crédit à 3,5 % / TMI 30 %
- Avantages / limites du dispositif

3. Le LLI

- Rappels du fonctionnement du LLI
- Avantages fiscaux et contraintes réelles
- Analyse d'un LLI sur 20 ans
- Location nue, location meublée et résidences services
- Cas pratiques

4. LMNP réel

- Amortissements comptables
- Neutralisation de l'impôt sur les loyers
- Limites du LMNP à crédit élevé
- Cas pratique chiffré comparatif

Publics visés :

Managers de la promotion Immobilière

Pré-requis :

Aucun

Durée :

1 journée soit 7 heures

Modalités pédagogiques :

Distanciel

Modalités d'évaluation :

Questionnaire de satisfaction

Nombre de participants :

De 6 à 12 maximum

Budget :

Tarif adhérent : 690€ HT
soit 828€ TTC par participant

Tarif grand public : 840€ HT
soit 1 008€ TTC par participant

Handicap :

Pour la bonne organisation et le suivi efficace des formations, nous vous demandons de nous informer si un de vos participants souffrirait d'un quelconque handicap pouvant nécessiter un aménagement de la formation.

- LMNP : pour quels profils ?

5. Comparaisons globales & calcul du TRI

- Méthodologie de calcul du TRI
- Comparaison sur 20 ans : effort mensuel - fiscalité cumulée - patrimoine final
- Lecture intelligente d'un TRI immobilier
- Arbitrages patrimoniaux (durée de détention, revente)

6. Atelier pratique & cas clients

- Cas 1 : TMI 30 % – actif en pleine carrière
- Cas 2 : TMI 41 % – stratégie patrimoniale avancée
- Choix du dispositif
- Argumentaire de décision