

## OBJECTIF(S)

- Connaître les composantes de la gestion de patrimoine, permettant de construire le socle de compétences de bases du CGP Conseiller en Gestion de Patrimoine

## NIVEAU & PUBLIC

### ESSENTIEL

Tous les professionnels de l'immobilier.

**Prérequis** : BAC +2

## MODALITÉS DE PARTICIPATION

### CYCLE INTENSIF

**Durée** : 4 jours (soit 28 heures)

**Moyens pédagogiques** : supports pédagogiques

Quiz d'évaluation finale

**Effectif maximum** : 20

## INTERVENANT(S)

**Formateur** : Professionnel expérimenté en droit immobilier

Validé par le Bureau de la Commission Formation FNAIM

## TARIFS

**Adhérent FNAIM** : 1 100 € HT

**Non Adhérent FNAIM** : 1 900 € HT

**Demandeur d'emploi** : 1 500 € HT

## PROGRAMME

### JOUR 1 - INTRODUCTION À LA GESTION DE PATRIMOINE, MÉTHODOLOGIE DU DIAGNOSTIC GLOBAL

- Connaître l'écosystème de la gestion de patrimoine – comprendre le périmètre du diagnostic patrimonial ainsi que la méthode d'analyse.
- Ecosystème : domaine d'intervention, acteurs, règlement,
  - L'entrée en relation, la LCBFT
  - 6 steps process : présentation, découverte du client – diagnostic- préconisations-mise en œuvre- suivi
  - Environnement juridique-social-professionnel-actifs-passif-flux, droit de la famille (régimes matrimoniaux, transmission du patrimoine privé successions et libéralités)
  - Les différentes formes d'union : concubinage-pacs-mariage, le régime primaire, le contrat de mariage (communauté légale, séparation de biens, communauté universelle)
  - Les aménagements ; société, d'acquêts, clause de préciput, la liquidation du régime matrimonial, le changement de régime matrimonial, capacité juridique incapacités, filiation, transmission du patrimoine légal, donations : simples, partage, donation au dernier vivant, testaments, fiscalité de la succession.

### JOUR 2 - FISCALITÉ DU PARTICULIER (IRPP, IFI)

- Champ d'application de l'IRPP et détermination du revenu imposable- le résident fiscal- le loyer fiscal
- Méthodologie de calcul de l'impôt sur le revenu, les revenus nets catégories, zoom sur les revenus fonciers, les déficits et les charges déductibles du revenu global, les réductions d'impôts, le calcul de l'impôt, la contribution exceptionnelle sur les très hauts revenus, le plafonnement des niches fiscales

- Le traitement de la détention indirecte de l'immobilier de placement, le traitement de l'immobilier professionnel, principes du calcul des plus-values immobilières

### JOUR 3 - IMMOBILIER PATRIMONIAL (LOCATION NUE-MEUBLÉE, SCI, DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ, EFFET DE LEVIER DU CRÉDIT, PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES)

- Location nue/location meublée avantages et inconvénients d'un point de vue fiscal
- La location meublée : micro BIC
- Cas des location saisonnières
- Rappel sur la fiscalité des locations nues, avantage et inconvénients des deux solutions
- Les régimes de défiscalisations immobilière – effet de levier du crédit
- La SCI création et gestion d'un point de vue civil, fiscalité de la SCI, translucidité ou IS ?

### JOURS 4- ACTIFS FINANCIERS

- Les actions
- Les obligations, les OPCVM
- Risque rendement liquidité et horizon d'investissement
- Présentation détaillée de la méthodologie du diagnostic patrimonial global
- Cas pratique ; le diagnostic points forts, points faibles