DIRIGEANTS DE TPE

RÉF. TPE-18

Location meublée (LMNP) : règles, pièges et **optimisation**

Beaucoup de dirigeants louent un studio ou un appartement meublé, souvent à Nice en saisonnier.

DURÉE	FORMATS	TARIF	RECONNAISSANCE
14 h selon le format	**3 formats** Présentiel à Nice · À distance, en visio · 100 % en ligne	**Dès 280 €** HT par participant · selon la modalité	**Attestation de fin de formation** de fin de formation

DURÉE ET TARIFS PAR MODALITÉ

100 % EN AUTONOMIE

E-learning

280 € HT par participant

Durée	**14 h, à votre rythme**
Prix de l'heure	**20 € HT**
Participants	**Individuel**
Accès	**3 mois**

ANIMÉ PAR UN FORMATEUR

Présentiel à Nice

490 € HT par participant

Durée	**14 h, 2 jours**
Prix de l'heure	**35 € HT**
Participants	**3 minimum, 8 maximum**
Lieu	**Nice, 6 place Auguste Blanqui**

ANIMÉ PAR UN FORMATEUR

Distanciel en visio

490 € HT par participant

Durée	**14 h, 2 jours**
Prix de l'heure	**35 € HT**
Participants	**3 minimum, 8 maximum**
Lieu	**À distance, en visio**

Formation individuelle ou personnalisée possible sur devis. Prix par participant, hors taxes, calculés sur la durée de la formation.

POURQUOI CETTE FORMATION

Beaucoup de dirigeants louent un studio ou un appartement meublé, souvent à Nice en saisonnier. Les règles ont beaucoup changé : seuils et abattements du micro-BIC revus, amortissements réintégrés dans la plus-value à la revente depuis 2025, enregistrement national des meublés de tourisme en 2026. Ce qui était avantageux il y a trois ans ne l'est plus forcément.

POUR QUI

Dirigeants et particuliers qui louent ou veulent louer en meublé (longue durée, saisonnier, étudiant)

VOUS SEREZ CAPABLE DE

- ✓ Savoir si vous êtes loueur non professionnel ou professionnel
- ✓ Choisir entre micro-BIC et réel
- ✓ Utiliser l'amortissement en connaissant son coût à la revente
- ✓ Respecter les règles des meublés de tourisme
- ✓ Éviter les montages qui se retournent contre vous

LE PROGRAMME

01 Démarrage — 30 min

Accueil · Test de positionnement · Présentation du cas fil rouge

02 Quel loueur êtes-vous — 2 h 15

Meublé ou nu, longue durée, tourisme classé ou non · LMNP ou LMP (recettes du foyer au-delà de 23 000 € et supérieures aux autres revenus d'activité) · Micro-BIC 2026 : 83 600 € de recettes et abattement de 50 %, sauf meublé de tourisme non classé (15 000 € et 30 %) · Prélèvements sociaux de 18,6 % · Cas pratique : classer 6 loueurs

03 Le réel et l'amortissement — 2 h 15

Déduire les charges, amortir le bien (hors terrain) et le mobilier · L'amortissement ne crée pas de déficit · Depuis le 15 février 2025, les amortissements déduits sont réintégrés dans la plus-value à la revente (sauf certaines résidences étudiantes et seniors) · Cas pratique : micro ou réel, sur 10 ans, revente comprise

04 Meublé de tourisme : les règles et les zones grises — 2 h 15

Enregistrement national obligatoire en 2026 · Résidence principale louable 120 jours par an au plus (90 si la commune le décide) · Changement d'usage et DPE exigé là où il s'applique · Mobilier minimum · Zones grises : la résidence principale louée tout l'été et plus, les nuits payées en espèces, le « meublé » sans les meubles obligatoires

05 Bien s'organiser quand on est dirigeant — 2 h 15

LMNP en direct ou en société (le piège de la SCI, renvoi à TPE-17) · Recettes, déclaration et CFE · Préparer la revente · Les questions à poser au cabinet

06 Atelier — 2 h

Le gérant d'Azur Clim Services loue un studio à Nice en saisonnier et hésite à passer en location à l'année. Chiffrer les deux options, régime fiscal et revente compris

07 Mise en situation pratique à déposer — 2 h

Cas pratique à réaliser et à déposer · Correction individualisée sous 48 h après la fin de la formation

08 Évaluation finale — 30 min

Quiz ou cas pratique, synthèse des points clés. Seuil de réussite : 70 %.

PRÉREQUIS

Aucun prérequis en gestion. Un test de positionnement vérifie votre niveau de départ.

MÉTHODES ET MOYENS

Pas de cours théorique : chaque séquence part d'une situation vraie, dit ce que dit la règle, ce que ça coûte en cas de contrôle et le bon réflexe à prendre, en trois niveaux : la règle, les zones grises (ce qui se fait souvent et passe… jusqu'au contrôle) et les bonnes pratiques. Les cas suivent des entreprises fictives de Nice d'une formation à l'autre.

Boîte à outils remise : arbre « quel régime pour ma location ? », comparateur micro-BIC et réel avec revente (.xlsx), check-list du meublé de tourisme, lexique.

E-learning : plateforme E-COSUP Learn, accessible 24 h/24 pendant 3 mois. Présentiel : salle de formation à Nice. Visio : formation à distance avec le formateur.

ÉVALUATION

En présentiel et en visio : test de positionnement, exercices et cas pratiques en cours et en fin de formation, questionnaire de satisfaction.

En e-learning : test de positionnement, bilan noté à la fin de chaque module, une mise en situation pratique corrigée individuellement sous 48 h après la fin de la formation, évaluation finale en ligne (quiz ou cas pratique, synthèse des points clés, ressources) avec un seuil de réussite de 70 %, puis questionnaire de satisfaction.

Une attestation de fin de formation est remise.

SUIVI

Avant le démarrage, vous recevez vos identifiants et les instructions de connexion, avec un test de connexion. En e-learning, la plateforme enregistre vos connexions et votre progression (supports consultés, évaluations, temps passé). En visio, les présences sont pointées. Équipement nécessaire à distance : un ordinateur et une connexion internet.

ACCÈS ET DÉLAIS

E-learning : entrée permanente, accès ouvert pendant 3 mois. Présentiel et visio : dates fixées selon les inscriptions, de 3 à 8 participants.

Nous répondons à toute demande dans un délai de 2 jours ouvrés.

ACCESSIBILITÉ

Nos locaux sont accessibles aux personnes en situation de handicap. Un référent handicap étudie chaque demande et met en place avec vous un accompagnement adapté à votre parcours.

Pour en bénéficier, contactez notre référent handicap dès votre demande d'information ou d'inscription, par e-mail à a.mesbah@ecosup.fr.

Location meublée (LMNP) : règles, pièges et optimisation vous intéresse ?

Un conseiller vous répond sous 2 jours ouvrés et étudie votre financement. Référence à indiquer : TPE-18.

contact@ecosup.fr

04 93 55 20 59