

Immobilier

INFORMATIONS

CODE PRODUIT

DIC357A

PUBLIC CONCERNÉ

Notaires, collaborateurs, professionnels de l'immobilier

NIVEAU

Pratique courante

DURÉE

1 jour(s) (7,0 heures)

PRÉREQUIS

Pas de prérequis exigés. Des bases en fiscalité immobilière permettent toutefois de suivre cette formation plus confortablement. Nous vous invitons à réaliser le quiz de positionnement pour tester vos connaissances.

MODALITÉS D'EXÉCUTION

Formation en présentiel ou Visioformation

MODALITÉS PÉDAGOGIQUES

Type de formation : Intra, inter, commandé

L'animation pédagogique permet de susciter l'engagement des stagiaires et de favoriser l'interactivité avec le formateur

Animation pédagogique ponctuée de questions/réponses entre les stagiaires et le formateur

Mise en œuvre pédagogique par des exemples pratiques et des mises en situation professionnelles illustrant la théorie

Un support de formation est mis à disposition de chaque stagiaire préalablement à la formation de manière dématérialisée

MODALITÉS TECHNIQUES

En présentiel : salle de formation adaptée avec tableaux et vidéoprojecteur ; respect des règles sanitaires et de sécurité d'accueil du public

En visioformation : plateforme de visioconférence adaptée à l'animation pédagogique (interactions orales ou écrites, partage d'écrans et de documents en direct) ; accompagnement technique possible par assistance téléphonique pour la première connexion et la découverte environnementale de la plateforme

MODALITÉS D'ENCADREMENT

Inaфон s'assure préalablement à la formation que le formateur dispose des qualités pédagogiques et des compétences techniques d'expertise nécessaires pour dispenser la formation

MODALITÉS DE SUIVI ET APPRÉCIATION DES RÉSULTATS

Émargement par les stagiaires participants et l'intervenant

Feuille d'émargement signée en présentiel ou électroniquement (régularisée par l'édition du rapport des connexions à la plateforme de visioconférence)

Évaluation à chaud à l'issue de la formation :

- Un quiz en ligne est adressé à chaque stagiaire afin de lui permettre d'évaluer ses connaissances et compétences acquises au cours de la formation. Les résultats de l'évaluation restent confidentiels pour chaque stagiaire ;
- Un questionnaire en ligne de satisfaction de fin de formation est adressé à chaque stagiaire (enquête mesurant la qualité organisationnelle et pédagogique de la formation).

REMISE D'UNE ATTESTATION

Une attestation de présence et un certificat de réalisation de formation sont remis à chaque stagiaire à l'issue de la formation

Fiscalité des marchands de biens, promoteurs et lotisseurs

OBJECTIFS PÉDAGOGIQUES

À la fin de la formation le bénéficiaire sera capable de :

- Savoir distinguer une opération patrimoniale d'une opération de marchands de biens
- Analyser le régime fiscal d'une opération d'achat- revente, de lotissement, de promotion au regard de la TVA
- Maîtriser les règles relatives au droit à déduction, au remboursement de la TVA et aux régularisations éventuelles
- Identifier les différents régimes de faveur applicables aux professionnels de l'immobilier en matière de droits de mutation et optimiser le coût d'acquisition du foncier

CONTENU

IMPOSITION DIRECTE DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

- Critères d'imposition en BIC : le caractère habituel de l'opération et l'intention spéculative
- Quand le particulier se prend pour un marchand de biens ! Analyse des risques et jurisprudence
- Principe d'imposition

MAÎTRISER LES FONDAMENTAUX DE LA TVA IMMOBILIÈRE;

- La notion d'assujetti à la TVA immobilière : l'opération patrimoniale ! Éviter les erreurs
- Définir la qualification du bien immobilier pour déterminer le régime d'imposition
 - Le terrain à bâtir
 - L'immeuble neuf : construction, surélévation, extension, rénovation
 - Les autres biens
 - Les droits réels immobiliers : droit à construire, lot transitoire, servitudes
- Le fait générateur et la date d'exigibilité de la TVA
 - Principe
 - Exception : la VIR, la VEFA, problématique de la vente de terrain contre remise de locaux à construire et situations connexes.
- L'assiette d'imposition
 - La TVA sur prix
 - La TVA sur marge : on en est-on depuis les décisions de la CJUE ?
- Le taux (vente d'immeuble / travaux)
- La déduction
 - L'imputation, le remboursement de crédit de taxe
 - Les LASM
 - Les régularisations : Sur les biens immobiliers en stocks
 - La déclaration

DROITS DE MUTATION, TAXE DE PUBLICITÉ FONCIÈRE, CSI

- Les principes
- Les régimes de faveur :
 - L'engagement de revendre
 - L'engagement de construire

MISE EN PRATIQUE

- Analyse d'une opération de marchand de bien :
 - Acquisition d'une maison ancienne suivi de la revente de la maison après rénovation et de deux terrains tirés de la division de la parcelle
 - Acquisition d'un immeuble industriel en vue de la revente de terrains à bâtir
- Analyse d'une opération de promotion : projet de rénovation et de surélévation d'un immeuble
- Analyse d'une opération de lotissement