

Immobilier

INFORMATIONS

CODE PRODUIT

DIC420A

PUBLIC CONCERNÉ

Notaires et collaborateurs

NIVEAU

 Pratique courante

DURÉE

 0.5 jour(s) (3,5 heures)

PRÉREQUIS

Aucun prérequis n'est exigé. Cependant, des connaissances en fiscalité immobilière sont fortement conseillées pour suivre cette formation dans les meilleures conditions.

Nous vous invitons à réaliser le quiz de positionnement afin de tester vos connaissances.

MODALITÉS D'EXÉCUTION

Formation en présentiel ou Visioformation

MODALITÉS PÉDAGOGIQUES

Type de formation : inter, intra ou 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

Inafon 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 fin de stage est remise à chaque stagiaire à l'issue de la formation

Fiscalité du crédit-bail immobilier : actualité et pratique notariale

OBJECTIFS PÉDAGOGIQUES

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

- Appréhender les principales conséquences juridiques et fiscales d'un crédit-bail immobilier à chacune des étapes du contrat
- Être en mesure de conseiller tant le preneur que le bailleur sur les principaux aspects fiscaux d'une opération de crédit-bail
- Être en mesure de rédiger les principales clauses fiscales d'un contrat de crédit-bail immobilier et d'une levée d'option

CONTENU

LA CONCLUSION DU CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER

- Aspects juridiques
- Gestion de la TVA sur l'acquisition/la construction
- Notion de « pré-loyers » sur la TVA acquittée par le crédit-bailleur
- Enregistrement et publicité foncière
- Cas particulier du lease-back d'immeubles

RÉGIME EN COURS DE BAIL

- Limite de déductibilité fiscale des loyers
- Gestion de la TVA sur les loyers pour le preneur et pour le crédit-bailleur
- Cession du contrat en cours de bail (détermination de l'assiette des droits d'enregistrement et du traitement TVA)
- Régime fiscal du crédit-preneur (IR/IS)
- Impacts en cas de sous-location par le crédit-preneur

LEVÉE D'OPTION (ANTICIPÉE OU À L'EXPIRATION DU CONTRAT)

- Détermination de l'assiette et du taux des droits de mutation à titre gratuit
- Gestion de la TVA et des régularisations chez le crédit-bailleur, application de l'article 257 bis, transfert de droit à déduction de TVA au preneur, calcul de la TVA du crédit-bailleur (sur marge ou sur prix)
- Impacts en cas de sous-location par un crédit-preneur à l'IR (passage du régime BNC à revenus fonciers)
- Détermination du prix d'acquisition pour le calcul de la plus-value de revente à l'IR et à l'IS

MODÈLES DE CLAUSES FISCALES

- Clauses du contrat de crédit-bail initial
 - Clause relative aux droits d'enregistrement
 - Clauses relatives à la TVA (TVA sur les loyers, pré-loyers TVA, possibilité d'option du bailleur à la levée d'option, transfert de droit à déduction)
- Clauses du contrat de levée d'option
 - Clause relative aux droits d'enregistrement, engagement de revendre éventuel du crédit-preneur
 - Clauses relatives à la TVA (option du bailleur à la TVA, calcul de la TVA sur marge ou sur prix, transfert de droit à déduction, 257 bis etc.)

CAS PRATIQUES