

## Immobilier

### INFORMATIONS

#### CODE PRODUIT :

DIC182A

#### PUBLIC :

Notaires et collaborateurs pratiquant le droit immobilier

#### NIVEAU :

Pratique courante

#### DURÉE :

1,0 jour (7,0 heures)

### PRÉREQUIS

Aucun prérequis exigé, toutefois des connaissances générales en droit immobilier et en fiscalité immobilière sont conseillées et vous permettront 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

## Les plus-values immobilières en 10 questions pratiques courantes

### OBJECTIFS PÉDAGOGIQUES :

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

- Maîtriser les règles de détermination du montant de la plus-value des opérations les plus courantes
- Appliquer les régimes d'exonération
- Anticiper les difficultés existantes propres à certaines opérations immobilières

### CONTENU :

#### DISTINCTION ENTRE PLUS-VALUES PRIVÉES, PLUS-VALUES PROFESSIONNELLES ET PROFITS IMMOBILIERS

Incidence de l'application du régime des partages

- Principe de taxation
- Exceptions : partages de communauté, indivision successorale ou conjugale
- Modalités de détermination de la plus-value de partage

#### CONSÉQUENCES DU DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

- Acquisition en pleine propriété et cession d'un droit démembré
- Acquisition isolée d'un droit démembré et cession de ce droit
- Cession conjointe par le nu-proprétaire et l'usufruitier d'un immeuble démembré

#### INCIDENCES DU CRÉDIT-BAIL ET DES BAUX À ACCESSION DIFFÉRÉ (BAIL EMPHYTÉOTIQUE ET BAIL À CONSTRUCTION)

- Crédit-bail
- Bail à construction (accession dans un cadre contractuel)
- Accession en dehors d'un cadre contractuel

#### RÉGIME DU CONSTRUCTEUR OCCASIONNEL

- Conséquences de la définition du prix d'acquisition
- Majoration du prix d'acquisition
- Rénovation de l'immeuble

#### RÉGIMES D'EXONÉRATION

- Résidence principale et autres biens immobiliers
- Retraités ou invalides de condition modeste
- Expropriation
- Cessions d'immeubles aux bailleurs sociaux

#### PLUS-VALUES DES NON-RÉSIDENTS

- Les prélèvements sociaux
- Exonérations générales et spécifiques
- Calcul de la plus-value
- Paiement et obligations déclaratives

#### INCIDENCE DES TRAVAUX SUR LA DÉTERMINATION DE LA PLUS-VALUE

- Frais réels
- Forfait de 15%
- Frais de voirie, réseaux et distribution

#### DIFFICULTÉS LIÉES À LA DÉTERMINATION DU PRIX D'ACQUISITION ET DES FRAIS

- Vente » actes en mains »

- Déclaration rectificative et possibilité d'établir une déclaration rectification de succession au regard des plus-values
- Impact de l'article 764 bis sur le calcul de la plus-value
- Donation avant cession afin de gommer la plus-value
- Calcul du délai de détention ; cas particulier
- Diminution du prix de cession
- Cession d'un immeuble par une société relevant de l'article 8 du CGI
- Cession d'un immeuble par une SCI
- Cession des parts d'une société à prépondérance immobilière
- Annulation, résolution, vente

#### **TAXE SUR PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES DE PLUS DE 50.000 EUROS**

- Champ d'application
- Seuil d'application et assiette de la taxe
- Paiement et déclaration