

Tour d'horizon des principales difficultés pratiques rencontrées en matière de plus-values immobilières

Niveau : Expert

Durée : 2,0 jour(s) soit 14,0 heure(s)

Public concerné :

Notaires et collaborateurs en charge des déclarations de plus-values

Objectifs pédagogiques :

- Savoir appréhender et résoudre les principales difficultés posées en matière de plus-values immobilières des particuliers ;
- Connaître les dernières évolutions jurisprudentielles et légales en matière de plus-values immobilières des particuliers ;
- Anticiper les conséquences fiscales des mutations immobilières et identifier les points de vigilance.

Contenu :

I. Identifier une opération génératrice de plus-value immobilière

A. Traitement des opérations intercalaires (partage, licitation, avantages matrimoniaux...)

B. Distinction avec les autres régimes fiscaux (plus-values professionnelles, marchand de biens...)

C. Donation cession et risques fiscaux

Mise en pratique

II. Les principales exonérations

A. Cession de la résidence principale et des dépendances immédiates et nécessaires

B. Première cession d'un immeuble autre de la résidence principale

C. Prix de cession inférieur ou égal à 15 000 €

Mise en pratique

...

III. Calcul de la plus-value

Charges augmentatives du prix, frais de cession, traitement des travaux, abattements pour durée de détention.

Cas pratiques

IV. Vente d'immeuble et démembrement

- A. Cession après réunion de la pleine propriété, cession isolée ou conjointe de droits démembres (prix de cession, prix d'acquisition, délai de détention)
- B. Première cession d'un usufruit temporaire (article 13, 5 CGI)

Cas pratiques

V. Situations particulières

- A. Profit de construction occasionnel (nombre d'origines de propriété, modalités particulières de calcul)
- B. Baux à construction
- C. Construction sur sol d'autrui
- D. Construction par l'usufruitier sur terrain démembre

Cas pratiques

VI. Plus-values immobilières et SCI

- A. Vente de l'immeuble détenu par une SCI
- B. Cession des parts sociales
- C. Les sociétés civiles d'attribution
- D. Les conséquences du défaut d'immatriculation de la SCI

Cas pratiques

VII. Les plus-values immobilières réalisées par les non-résidents

- A. Déterminer la résidence fiscale d'un contribuable
- B. Les exonérations applicables aux non-résidents
- C. L'imposition des non-résidents (Impôt sur le revenu, prélèvements sociaux)
- D. Particularités déclaratives notamment l'obligation de désigner un représentant fiscal
- E. Conséquences du brexit

Cas pratiques

VIII. Obligations déclaratives et rôle du notaire

Prérequis

Les fondamentaux

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 oeuvre 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, replay) ; 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

Emargement par les stagiaires participants et l'intervenant

Feuille d'emargement signée ou régularisée par l'édition du rapport des connexions à la plateforme de visioconférence

Evaluation 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