

Les plus-values immobilières en 10 questions pratiques courantes

Niveau : Pratique courante

Durée : 1,0 jour(s) soit 7,0 heure(s)

Public :

Notaires et collaborateurs pratiquant le droit immobilier

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 démembre
- Acquisition isolée d'un droit démembre et cession de ce droit
- Cession conjointe par le nu-propriétaire et l'usufruitier d'un immeuble démembre

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

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

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 en présentiel ou électroniquement (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 présence et un certificat de réalisation de formation sont remis à chaque stagiaire à l'issue de la formation