HM FORMATION

Programme de formation

La fiscalité du marchand de biens

Durée : 7h

Public : marchand de biens, notaires, conseillers en gestion de patrimoine, avocats, expert comptable

Objectifs :

- Identifier les cas dans lesquels la qualification de marchand de biens doit être retenue et analyser les conséquences de cette qualification
- Déterminer le résultat fiscal du marchand de biens
- Connaître les règles TVA de la cession des biens immobiliers par les marchands de biens
- Appliquer le régime de faveur des marchands de biens en matière de droits d'enregistrement

Pré-requis : Une très bonne connexion internet est requise pour le format distanciel synchrone

Modalités techniques, pédagogique et d'encadrement :

En format présentiel :
Salle équipée avec video-projecteur (ou TV) et paperboard. Connexion WIFI.
Ordinateur portable pour chaque participant. Le stagiaire pourra amener le sien si il le souhaite.
En cas de formation intra-entreprise, les moyens techniques décrits ci-dessus doivent représenter une référence idéale.

En format distanciel : synchrone avec le formateur via Zoom ou outil équivalent (télé-présentiel).

Approche pédagogie : transfert de compétences méthodologiques, cas d'applications pratiques.
Exemples et cas concrets
Support de formation remis au participant

Modalités d'évaluation des connaissances : Exercices pratiques, questions orales, QCM et/ou test complété par une auto-évaluation des acquis par le stagiaire.

Modalité d'évaluation de l'appréciation des participants : Questionnaire d'appréciation à chaud à l'issue de la formation. Et à froid plusieurs mois après la formation pour s'assurer de l'ancrage des acquis et du transfert de compétences en situation professionnelle.

Modalité de suivi de l'action de formation : Feuille d'émargement co-signée par demi-journée ou séance de formation.

Contenu détaillé de la formation :

Qualification du marchand de biens

- Enjeu de la qualification
- Analyse de la jurisprudence

Modalités d'imposition des profits immobiliers réalisés par le marchand de biens

Rappel des règles de fiscalité immobilière

- Champ d'application de la TVA
- Rappel des règles de régularisation de la TVA
- Cession des immeubles en 257 Bis CGI

Opérations marchand de bien

- Engagement de revendre : avantages en matière de droits d'enregistrement / conséquences en cas de non-respect
- Option à la TVA à la revente : enjeu / avantages / conséquences
- Calcul de la TVA sur la revente : TVA sur marge ou TVA sur le prix total

***Cas pratiques** :*
Calcul de la TVA sur marge
Différents cas à traiter de revente d'un immeuble de + de 5 ans

Opération de rénovation immobilière

- Distinction entre rénovation lourde et rénovation légère
- Moyens de limiter le risque du marchand de biens sur ces opérations
- Engagement de construire à prendre en cas de rénovation lourde
- Modalités de revente en cas de rénovation lourde

Cas pratiques : *différents cas à traiter en cas d'opérations de rénovation lourde*

Sanction de la formation : Attestation de formation (L.6353-1 du Code du travail)