

## Tout savoir sur les plus-values immobilières en 10 questions

Niveau : Pratique courante

Durée : 1,0 jour(s) soit 7,0 heure(s)

### Public :

---

Notaires et collaborateurs pratiquant le droit immobilier

### Objectifs :

---

- 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 différée (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

- Conséquences sur les prélèvements sociaux des arrêts de RUYTER
- 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 :

---

- Connaissances générales en droit immobilier
- Connaissances générales en fiscalité immobilière

## 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

Page 3 sur 4

**Association INAFON** – 16, Rue Etienne Marcel – 75002 Paris créée le 25 février 1972, n°existence : 11750094675 (cet enregistrement ne vaut pas agrément de l'Etat) – Siret : 30838863600174 – TVA Intracommunautaire : FR 96308388636

■ **DELEGATION NATIONAL** : 16 rue Etienne Marcel 75002 PARIS

Tél. +33 1 53 40 45 40– Fax : +33 1 53 40 45 41– Courriel : [national@inafon.fr](mailto:national@inafon.fr) – Site : <https://www.inafon.fr>

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).

Evaluation à froid à l'issue de la formation :

- 6 mois après la formation, une enquête en ligne est adressée au stagiaire et au commanditaire afin d'évaluer le transfert des acquis et des compétences en situation opérationnelle et de travail

## Remise d'une attestation

---

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