

Le traitement fiscal du démembrement de propriété

Niveau : Pratique courante

Durée : 1,0 jour(s) soit 7,0 heure(s)

Public :

Notaires et collaborateurs

Objectifs pédagogiques :

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

- Maîtriser les différents pièges liés au traitement fiscal du démembrement en fonction de la nature du bien démembré (immobilier, titres sociaux, placements financiers)
- Etre capable d'anticiper fiscalement les points de conflits liés à la nature des biens
- Proposer dans une démarche fiscale la meilleure rédaction de clauses liées au démembrement de propriété

Contenu :

I. Les incidences du démembrement de propriété en matière de plus-value immobilière

- L'exonération en faveur de la résidence principale,
- Le seuil de 15 000 euros,
- La cession sous condition de emploi,
- Le sort des travaux payés par l'usufruitier ou le nu-propriétaire
- La ventilation du prix de vente et la détermination du prix et de la date d'acquisition
- Cas particulier de la cession l'usufruit temporaire et de la réversion l'usufruit.

II. Le démembrement de propriété des parts et la SCI

- L'exonération en faveur de la résidence principale s'applique-t-elle ?
- Qui est redevable de l'impôt de plus-value ? Quel est le rôle du Notaire dans ce domaine ?

III. Le démembrement de l'immeuble et ses conséquences en matière de revenus fonciers

- Qui est redevable de l'impôt ?
- Qui déduit les charges ?
- L'incidence du démembrement sur le déficit foncier

IV. Le démembrement et ses incidences en matière de TVA

- La détermination de la qualité d'assujettie
- Les conséquences en matière de régularisation de taxe

V. Le démembrement de propriété et l'usufruit temporaire

VI. Le démembrement de propriété et l'impôt sur la fortune

- Le redevable
- L'assiette taxable

VII. Le démembrement de propriété et la défiscalisation de l'immeuble.

VIII. Démembrement de propriété – Usufruit réversible – Restitution des droits

IX. Le démembrement de l'abus de droit : le nouvel article L 64A du LPF

Prérequis :

- Fondamentaux en fiscalité et en droit civil

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