FISCALITÉ

Fiscalité immobilière : choisir le régime, traiter la TVA et calculer les plus-values

Une même opération immobilière peut relever de régimes très différents selon la qualité du vendeur, la nature du bien et l'usage prévu. Le choix du véhicule de détention et le traitement de la taxe sur la valeur ajoutée se décident souvent avant que le conseil ne soit consulté, et la correction après signature coûte cher. Trois jours réservés aux praticiens qui traitent déjà des dossiers immobiliers. Le programme suit le cycle d'une opération : acquisition, détention, exploitation et cession. Il complète le parcours généraliste de fiscalité française par les mécanismes propres à l'immobilier.

DURÉE	MODALITÉ	TARIF	DÉLAI D'ACCÈS
3 jours — 21 h	**Présentiel**	**À partir de 2 655 € HT**	**11 jours ouvrés après validation du financement.**

Mon Pôle Formation est un organisme certifié Qualiopi. La certification qualité a été délivrée au titre de la catégorie d'action suivante : **ACTIONS DE FORMATION** — certificat n° 76 31 02622 31 (SGS ICS)

01 Public visé et prérequis

PUBLIC VISÉ
Fiscalistes juristes experts-comptables gestionnaires de patrimoine et responsables immobiliers d'entreprise.

PRÉREQUIS
Maîtriser les mécanismes généraux de l'imposition des bénéfices et de la taxe sur la valeur ajoutée.

POSITIONNEMENT À L'ENTRÉE
Analyse du besoin et test de positionnement. Vos réponses sont partagées avec votre formateur afin d'adapter la formation à votre niveau et votre contexte professionnel.

02 Objectifs pédagogiques

À l'issue de la formation, le participant sera capable de :

- Identifier le régime applicable à une opération selon la qualité des parties
- Traiter la taxe sur la valeur ajoutée à l'acquisition et à la cession
- Déterminer le régime d'imposition des revenus locatifs selon le mode de détention
- Calculer une plus-value immobilière et appliquer les abattements liés à la durée
- Comparer les véhicules de détention et leurs conséquences fiscales

03 Programme détaillé

M1 Qualification de l'opération et des acteurs

- Tout part de qui vend et de ce qui est vendu
- Distinction entre patrimoine privé et activité professionnelle
- Qualité de l'acquéreur et du vendeur
- Nature du bien et usage prévu
- Conséquences de la qualification sur le régime applicable
- À retenir : La qualification retenue en amont conditionne l'ensemble du traitement fiscal de l'opération.

M2 Taxe sur la valeur ajoutée immobilière

- L'arbitrage qui se joue avant la signature
- Opérations dans le champ et hors du champ
- Terrains à bâtir et immeubles achevés
- Option pour la taxation et ses effets
- Régularisations et droits à déduction
- Cas pratique : Analyse de trois cessions distinctes puis rédaction de la clause fiscale correspondante de l'acte.

M3 Droits d'enregistrement et détention

- Le coût d'entrée et le coût de portage
- Droits applicables selon la nature de l'opération
- Détention directe et détention par société
- Société civile immobilière et choix du régime
- Effets d'un changement de régime en cours de détention
- Cas pratique : Comparaison chiffrée de deux modes de détention pour un même immeuble de rapport.

M4 Revenus de l'immeuble

- Imposer les loyers selon le montage retenu
- Revenus fonciers et charges déductibles
- Location meublée et régimes associés
- Immeubles inscrits à l'actif d'une entreprise
- Déficits et règles d'imputation
- Atelier : Détermination du revenu imposable d'un même bien selon trois modes d'exploitation différents.

M5 Cession et plus-values

- Préparer la sortie dès l'entrée
- Plus-values des particuliers et abattements de durée
- Plus-values professionnelles et mécanismes de report
- Cession de parts de société immobilière
- Points de vigilance en cas de contrôle
- Cas pratique : Calcul de la plus-value d'une cession selon la date d'acquisition et le mode de détention.

04 Modalités pédagogiques, méthodes et moyens

MODALITÉS PÉDAGOGIQUES
Présentiel

LIEU / FORMAT
Dans vos locaux — jusqu'à 10 collaborateurs, Paris — Présentiel

MÉTHODES MOBILISÉES
• Apports théoriques, ateliers et cas pratiques. Support de cours numérique et fiches méthodes fournis.

ENCADREMENT
Formateurs qualifiés et expérimentés, experts de leur domaine, sélectionnés par Mon Pôle Formation.

05 Modalités d'évaluation et de suivi

ÉVALUATION DES ACQUIS
• QCM et mises en situation. Évaluation des acquis en début et en fin de parcours, évaluation à chaud et à froid à 60 jours.

SUIVI DE L'EXÉCUTION
• Émargement des participants
• Certificat de réalisation remis à l'issue de la formation

SANCTION DE LA FORMATION
Attestation de fin de formation et certificat de réalisation remis à chaque participant.

06 Type de reconnaissance

Formation non certifiante — Attestation de fin de formation et certificat de réalisation remis à chaque participant.

07 Modalités d'accès, financement et tarifs

MODALITÉS D'INSCRIPTION
Inscription en ligne, par téléphone, par devis ou via votre OPCO.

DÉLAI D'ACCÈS
11 jours ouvrés après validation du financement.

FINANCEMENTS POSSIBLES
- OPCO et plan de développement des compétences
- FAF et CFP
- France Travail
- Paiement jusqu'à 6 fois sans frais

DATES / SESSIONS
Entrées permanentes

FORMULE	DÉTAIL	TARIF
Inter-entreprises	-10 % dès 2 participants, -15 % dès 3, -20 % à partir de 4 inscrits sur la même session.	**À partir de 2 655 € HT**

Prix nets — exonération de TVA, article 261-4-4° du CGI.

08 Accessibilité aux personnes en situation de handicap

Accessible aux personnes en situation de handicap. Contactez notre référent handicap pour construire une solution adaptée : contact@monpoleformation.fr

RÉFÉRENT HANDICAP
Tiffany LESTROUBAC

CONTACT
contact@monpoleformation.fr

09 Indicateurs de résultats

INDICATEUR	RÉSULTAT	MODALITÉS DE CALCUL
Taux de satisfaction	**N/A**	Moyenne des notes de satisfaction des stagiaires sur les 12 derniers mois
Taux d'abandon	**N/A**	Calculé sur les 12 derniers mois

Résultats arrêtés au 26/09/2026. N/A : donnée non disponible ou effectif insuffisant sur la période.

10 Contacts

INSCRIPTIONS ET INFORMATIONS
contact@monpoleformation.fr
01 87 66 57 66

ADRESSE
10a rue du Maréchal de Lattre de Tassigny, 76420 Bihorel

RÉCLAMATIONS
Par e-mail : contact@monpoleformation.fr