FISCALITÉ

Marchand de biens : qualifier l'activité, traiter la TVA et sécuriser

L'activité de marchand de biens concentre les difficultés fiscales de l'immobilier. Une même opération peut relever de régimes différents selon que l'immeuble est neuf ou achevé depuis plus longtemps selon les travaux réalisés et selon l'engagement pris à l'acquisition. Une erreur de qualification se traduit par un rappel de TVA une remise en cause des droits réduits et un coût sans rapport avec la marge de l'opération. Cette journée suit le cycle complet d'une opération. Les participants apprennent à qualifier l'immeuble et les travaux à déterminer le régime de TVA applicable à chiffrer les droits d'enregistrement et à sécuriser les engagements pris dans l'acte.

DURÉE	MODALITÉ	TARIF	DÉLAI D'ACCÈS
1 jour — 7 h	**Présentiel**	**À partir de 1 327 € 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
Experts-comptables fiscalistes et juristes immobiliers ainsi que notaires responsables administratifs et financiers de sociétés de promotion et opérateurs immobiliers.

PRÉREQUIS
Connaissance des mécanismes de la TVA et des principes de la fiscalité immobilière.

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 :

- Qualifier une opération au regard de la nature de l'immeuble et des travaux réalisés
- Déterminer le régime de TVA applicable à l'acquisition et à la revente
- Appliquer la TVA sur marge et vérifier les conditions de son utilisation
- Chiffrer les droits d'enregistrement selon l'engagement pris à l'acquisition
- Sécuriser la rédaction des clauses fiscales de l'acte
- Anticiper les points de contrôle et constituer le dossier justificatif

03 Programme détaillé

M1 Qualifier l'opération et l'opérateur

- Le régime découle de la qualification
- Caractérisation de l'activité de marchand de biens et de son caractère habituel
- Distinction entre immeuble neuf et immeuble achevé de longue date
- Travaux qui conduisent à la production d'un immeuble neuf
- Choix de la structure d'exercice et effets fiscaux
- Traitement des opérations mixtes et des lots hétérogènes
- Cas pratique : Les participants qualifient cinq opérations et identifient celles qui basculent dans le régime du neuf.

M2 TVA de l'acquisition à la revente

- Placer chaque flux sous le bon régime
- Régime de TVA applicable à l'acquisition selon la qualité du vendeur
- Conditions d'application de la TVA sur marge et calcul de la base
- Options ouvertes au vendeur et formalisation de l'option
- Droit à déduction sur les travaux et les frais de l'opération
- Régularisations et cas de remise en cause
- Atelier : Chaque participant calcule la TVA due sur une opération en comparant la taxation sur marge et sur prix total.

M3 Droits engagements et contrôle

- Sécuriser ce qui est écrit dans l'acte
- Engagement de revendre et engagement de construire et leurs effets
- Conséquences du non-respect des engagements dans les délais
- Articulation entre droits d'enregistrement et régime de TVA retenu
- Traitement du résultat de l'opération et des stocks immobiliers
- Constitution du dossier justificatif en vue d'un contrôle
- Cas pratique : Le groupe relit les clauses fiscales d'un projet d'acte et corrige celles qui exposent l'opérateur.

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 1 327 € 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