COMPTABILITÉ - FISCALITÉ

Marchands de biens et promoteurs immobiliers : comptabiliser, évaluer et déclarer

Les opérateurs immobiliers relèvent de traitements qui n'ont rien de commun avec la comptabilité générale : l'immeuble est un stock et non une immobilisation la marge se constate au fil de l'opération et la taxe sur la valeur ajoutée varie selon la nature du bien et le régime retenu. Une erreur de qualification en début d'opération se répercute sur plusieurs exercices. Deux jours consacrés aux marchands de biens promoteurs lotisseurs et constructeurs de maisons individuelles : classement des actifs coût de revient reconnaissance du résultat dépréciations puis régimes de taxe sur la valeur ajoutée et droits d'enregistrement. Les écritures sont passées sur une opération complète.

DURÉE	MODALITÉ	TARIF	DÉLAI D'ACCÈS
2 jours — 14 h	**Présentiel ou à distance**	**À partir de 1 935 € 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
Comptables et experts-comptables intervenant auprès d'opérateurs immobiliers responsables administratifs et financiers de sociétés de promotion et gestionnaires d'opérations.

PRÉREQUIS
Maîtriser les écritures comptables courantes et les principes généraux 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 :

- Qualifier un bien immobilier en stock ou en immobilisation selon l'activité exercée
- Construire le coût de revient d'une opération et le ventiler entre les lots
- Choisir et appliquer la méthode de reconnaissance du résultat de l'opération
- Comptabiliser les appels de fonds d'une vente en l'état futur d'achèvement
- Évaluer et comptabiliser les provisions pour perte à terminaison et les dépréciations
- Déterminer le régime de taxe sur la valeur ajoutée et les droits applicables à une mutation

03 Programme détaillé

M1 Activité et classement des actifs

- Qualifier l'immeuble avant de l'enregistrer
- Distinction entre stock immobilier et immobilisation
- Organisation de la comptabilité par opération et par tranche
- Spécificités du marchand de biens du promoteur et du lotisseur
- Contrat de construction de maison individuelle et rythme des appels de fonds
- Structures juridiques dédiées et comptabilité des sociétés de programme
- À retenir : Le classement en stock ou en immobilisation découle de l'intention d'exploitation ou de revente et détermine tous les traitements suivants.

M2 Coût de revient et suivi de l'opération

- Construire la marge opération par opération
- Composantes du coût de revient d'un programme immobilier
- Incorporation des frais financiers et des frais de commercialisation
- Budget d'opération et suivi des écarts en cours de réalisation
- Ventilation des coûts entre les lots et clés de répartition
- Suivi des opérations menées en partenariat
- Cas pratique : Construction du coût de revient d'un programme et ventilation des coûts communs entre les lots vendus.

M3 Reconnaissance du résultat et dépréciations

- Constater la marge au bon moment
- Méthode à l'avancement et méthode à l'achèvement
- Vente en l'état futur d'achèvement et comptabilisation des appels de fonds
- Provision pour perte à terminaison
- Dépréciation des stocks de lots invendus
- Opérations à cheval sur deux exercices et travaux restant à engager
- Atelier : Passage des écritures de fin d'exercice sur une opération en cours puis justification du résultat constaté.

M4 Fiscalité des opérations immobilières

- Sécuriser la taxe et les droits
- Taxe sur la valeur ajoutée sur la marge et sur le prix total
- Livraison à soi-même et régularisations de taxe déduite
- Droits de mutation et engagement de revendre du marchand de biens
- Taxes liées à l'urbanisme et à l'aménagement
- Points de contrôle examinés lors d'une vérification
- Cas pratique : Détermination du régime de taxe applicable à plusieurs cessions de terrains et d'immeubles bâtis.

04 Modalités pédagogiques, méthodes et moyens

MODALITÉS PÉDAGOGIQUES
Présentiel ou à distance

LIEU / FORMAT
Dans vos locaux — jusqu'à 10 collaborateurs, Paris — Présentiel, À distance — Classe virtuelle

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 1 935 € 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 29/09/2026. 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