IMMOBILIER

Schémas d'acquisition immobilière : comparer, structurer et sécuriser le montage

Acquérir un bien en direct, par une société ou en démembrant la propriété ne produit pas les mêmes effets à la revente, à la transmission ni à l'impôt. Le montage est souvent choisi par habitude puis subi pendant des années. Ces deux jours comparent les schémas d'acquisition sous l'angle juridique et fiscal. Le participant apprend à qualifier l'objectif du client, à arbitrer entre détention directe et détention par société, à manier le démembrement et l'endettement, et à mesurer les conséquences de chaque option à l'entrée pendant la détention et à la sortie.

DURÉE	MODALITÉ	TARIF	DÉLAI D'ACCÈS
2 jours — 14 h	**Présentiel ou à distance**	**À partir de 1 965 € 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
Conseillers en gestion de patrimoine, notaires et collaborateurs, avocats fiscalistes, experts-comptables et professionnels de l'immobilier.

PRÉREQUIS
Maîtriser les bases du droit immobilier et de la fiscalité patrimoniale.

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 l'objectif patrimonial du client avant de choisir un montage
- Comparer la détention directe et la détention par une société
- Structurer une opération de démembrement de propriété
- Mesurer l'effet du financement sur la rentabilité et sur la transmission
- Anticiper la fiscalité de la détention et celle de la cession

03 Programme détaillé

M1 Qualifier le projet avant de choisir le véhicule

- Partir de l'objectif et non du schéma
- Distinction entre usage personnel recherche de rendement et transmission
- Situation familiale et régime matrimonial du client
- Horizon de détention et besoin de liquidité
- Contraintes de financement et capacité d'endettement
- À retenir : Un montage n'est pertinent que rapporté à l'horizon de détention et à la sortie envisagée.

M2 Détention directe ou détention par société

- Peser les conséquences de chaque véhicule
- Acquisition en indivision et risques de blocage
- Société civile immobilière et liberté statutaire
- Choix entre imposition des revenus fonciers et imposition des sociétés
- Conséquences sur l'amortissement et sur la plus-value de cession
- Gouvernance et clauses statutaires utiles
- Cas pratique : Le groupe compare deux modes de détention sur un même immeuble de rapport et documente son choix.

M3 Démembrement et outils juridiques complémentaires

- Séparer l'usage et la propriété
- Usufruit et nue-propriété temporaire ou viagère
- Répartition des charges et des travaux entre les parties
- Apport et cession de droits démembrés
- Articulation avec la donation et la réserve d'usufruit
- Points de vigilance en cas de requalification
- Atelier : Chaque participant construit un schéma démembré adapté à un client décrit puis en expose les faiblesses.

M4 Financement fiscalité et sortie

- Vérifier le montage sur toute sa durée
- Effet de levier du crédit et garanties demandées
- Traitement fiscal des revenus pendant la détention
- Régimes de plus-value applicables selon le véhicule retenu
- Transmission des parts ou du bien et droits de mutation
- Scénarios de sortie anticipée et coût du démontage
- Mise en situation : Un participant présente son montage et le groupe joue le client qui interroge le coût de sortie.

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 1 965 € 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