

Fiscalité du marchand de biens

Comprendre et mettre en œuvre



POUR QUI ?

Agents immobiliers, avocats, conseillers en gestion de patrimoine, experts-comptables, commissaires aux comptes, marchands de biens, notaires

Prérequis : *il est nécessaire de disposer d'une pratique en matière de transactions immobilières mais il n'est pas nécessaire d'avoir des compétences en fiscalité*



QUELS OBJECTIFS ?

- ▶ Identifier les cas dans lesquels la qualification de marchand de biens doit être retenue.
- ▶ Analyser les conséquences de cette qualification.
- ▶ Déterminer le résultat fiscal du marchand de biens.
- ▶ Respecter les règles TVA de la cession des biens immobiliers par les marchands de biens.
- ▶ Appliquer le régime de faveur des marchands de biens en matière de droits d'enregistrement.



POURQUOI CHOISIR CETTE FORMATION ?

Les opérations réalisées par les marchands de biens peuvent avoir des implications fiscales sur la détermination du prix de la transaction.

Cette formation permet de mieux appréhender les différentes transactions immobilières réalisées par les marchands de biens et de faire les bons choix lors des opérations d'achat et de vente.

Cette formation est animée par un avocat fiscaliste spécialisé en fiscalité immobilière.



INFORMATIONS & INSCRIPTION

- ▶ Cette formation peut être organisée en intra-entreprise
- ▶ **Mode d'animation :** présentiel (à l'Espace Formation GERESO de Paris Montparnasse) et/ou distanciel selon vos demandes.
- ▶ **Nous contacter :**
Tél. 02 43 23 09 09 – Mail : contact@finharmony.net
Site web : finharmony.net



PROCHAINES SESSIONS

▶ 16 septembre 2027



TARIF : 1 295 € HT



Spécialisation



1 jour

PROGRAMME DE VOTRE FORMATION

► Qualification du marchand de biens

- Enjeu de la qualification de marchand de biens : différentes modalités d'imposition de la plus-value
- Analyse de la jurisprudence sur la qualification du marchand de biens
- Structures juridiques pouvant être mises en place pour exercer l'activité de marchand de biens

► Modalités d'imposition des profits immobiliers réalisés par le marchand de biens

► Rappel des règles de fiscalité immobilière

- Champ d'application de la TVA : identification des opérations imposables à la TVA par les marchands de biens
- Rappel des règles de régularisation de la TVA : calculer la TVA résiduelle au moment de la cession de l'immeuble
- Cession des immeubles dans le cadre d'une transmission universelle du patrimoine (article 257 Bis CGI)

► Opérations réalisées par les marchands de biens

- Engagement de revendre : avantages en matière de droits d'enregistrement/conséquences en cas de non-respect
- Option à la TVA à la revente : enjeu/avantages/conséquences
- Calcul de la TVA sur la revente : TVA sur marge ou TVA sur le prix total

✓ **APPLIQUER** | Cas pratique : calcul de la TVA sur marge

✓ **APPLIQUER** | Cas pratique : traitement de différents cas de revente d'un immeuble de plus de 5 ans par un marchand de biens

► Opération de rénovation immobilière

- Distinction entre rénovation lourde et rénovation légère
- Moyens de limiter le risque du marchand de biens sur ces opérations
- Engagement de construire à prendre en cas de rénovation lourde
- Modalités de revente en cas de rénovation lourde

✓ **APPLIQUER** | Cas pratique : traitement de différents cas en lien avec des opérations de rénovation lourde

► Droits d'enregistrement : régime de faveur du marchand de biens

- Description du régime de faveur
- Conséquences fiscales du non-respect de l'engagement de revendre

✓ **ÉVALUER** | Quiz interactif de fin de session pour tester l'acquisition des connaissances clés abordées pendant la formation

► MODALITÉS PÉDAGOGIQUES

Recueil de vos attentes depuis votre espace web 15 jours avant le début de la formation et auto-diagnostic de vos compétences.
Une diversité de méthodes pédagogiques pour répondre aux différents profils d'apprentissage, encourager la participation active et consolider les acquis par l'expérimentation et la pratique.

Supports pédagogiques :

Support d'animation, apports documentaires (fiches de synthèse, tableaux...) et autres ressources disponibles dans votre espace.

Pendant la formation :

Alternance de développements théoriques et d'illustrations tirées de cas réels. Une mise en situation des participants est proposée. De nombreux cas pratiques permettent de valider l'acquisition des compétences au fur et à mesure de la formation.

► SUIVI ET ÉVALUATION DE LA FORMATION

Feuille d'émargement et attestation de fin de formation. Évaluation à chaud et à froid assurée par la solution LearnEval.