



FINANCE & FISCALITÉ

Dispositifs juridiques et fiscaux avancés

1 jour

Présentiel ou visio

Réf. DJF-820

Horaires :

9h - 12h / 13h - 17h

Modalités et délais d'accès :

Présentiel ou visio au choix, les dates sont définies avec le client exprimant le besoin

Prérequis :

Aucun prérequis

Moyens pédagogiques :

Apports ciblés - échange d'expertise - certificat de réussite ou attestation de suivi

Accessibilité :

Places limitées, locaux accessibles aux personnes à mobilité réduite

Moyens d'évaluation de la formation :

Débriefing oral structuré en fin de formation - application immédiate sur cas réel si souhaité - grille d'évaluation

Objectifs pédagogiques

- Maîtriser les régimes fiscaux applicables aux opérations immobilières et leur impact sur la rentabilité
- Appréhender les responsabilités juridiques du promoteur : civile, pénale, contractuelle, administrative
- Décrypter les principaux actes (VEFA, CPI, promesse, maîtrise d'œuvre) et identifier les clauses sensibles
- Mettre en œuvre une vigilance contractuelle pour sécuriser les opérations



Dispositifs juridiques et fiscaux avancés

Programme

Jour 1 :

- ▶ 9h - 12h : Fiscalité des opérations immobilières
 - Panorama des régimes fiscaux en promotion immobilière
 - Fiscalité des sociétés : IS et IR, transparence fiscale
 - TVA immobilière : livraisons à soi-même, cessions en VEFA, opérations exonérées et options possibles
 - Droits d'enregistrement et droits de mutation : impact sur le prix de revient foncier
 - Traitement fiscal des honoraires et des frais financiers
 - Impact fiscal sur le bilan promoteur et la rentabilité de l'opération
 - Optimisations possibles via la structuration : SPV, SCCV, holding de promotion, CPI fiscal
 - Cas pratique : comparaison chiffrée de deux schémas fiscaux pour une même opération
- ▶ 13h - 17h : Responsabilités juridiques du promoteur
 - Responsabilité civile et pénale : faute de gestion, abus de biens sociaux
 - Responsabilité environnementale : pollution, dépollution, loi Climat & Résilience
 - Responsabilité contractuelle vis-à-vis des acquéreurs : garanties décennale, biennale et de parfait achèvement
 - Responsabilité contractuelle vis-à-vis des partenaires : MOE, entreprises, banques, investisseurs
 - Responsabilité administrative : respect des autorisations d'urbanisme
 - Obligations réglementaires : sécurité, accessibilité, RE2020, décret tertiaire
 - Étude de cas : analyse d'un contentieux réel lié à la responsabilité contractuelle d'un promoteur

Vigilance contractuelle et analyse d'actes réels

- Méthodologie de lecture et de décryptage d'actes : promesse synallagmatique de vente, contrat de CPI, contrat de VEFA, contrat de maîtrise d'œuvre
- Clauses de conditions suspensives : purge des recours, obtention du permis, financement
- Clauses de prix et modalités de paiement
- Clauses de transfert de risques et de responsabilités
- Clauses de résiliation ou de substitution
- Exercice pratique : lecture guidée d'un acte réel ou anonymisé et identification des clauses à risques, avec débrief du formateur
- Construction d'une check-list personnelle de vigilance contractuelle
- Évaluation sous forme d'échange structuré permettant de vérifier l'atteinte des objectifs pédagogiques