

🔴 Démembrement de propriété (niveau 1) : panorama des problématiques appliquées aux immeubles, parts sociales et patrimoine familial

Analyser le démembrement de propriété relatif aux opérations choisies

PROCHAINES SESSIONS

- **PARIS :**
7 oct. 2024
- **A DISTANCE :**
7 oct. 2024

🔗 [Voir toutes les sessions](#)

PUBLIC

Directeurs juridiques – Responsables juridiques – Juristes – Avocats – Notaires – Experts-comptables – Collaborateurs des services financiers et immobiliers

PRÉ-REQUIS

Avoir de bonnes connaissances en droit civil.

NIVEAU D'EXPERTISE

Perfectionnement

MOYENS PÉDAGOGIQUES

- Dispositif de formation structuré autour du transfert des compétences
- Acquisition des compétences opérationnelles par la pratique et l'expérimentation
- Apprentissage collaboratif lors des moments synchrones
- Parcours d'apprentissage en plusieurs temps pour permettre engagement, apprentissage et transfert
- Formation favorisant l'engagement du participant pour un meilleur ancrage des enseignements

SATISFACTION ET EVALUATION

- L'évaluation des compétences sera réalisée tout au long de la formation par le participant lui-même (auto-évaluation) et/ou le formateur selon les modalités de la formation.
- Evaluation de l'action de formation en ligne sur votre

Code
12736

Durée
1 jour / 7 heures

Tarif Inter*
1 113 € HT

*Repas inclus (en présentiel)

Objectifs pédagogiques

- Examiner le régime juridique du démembrement de propriété
- Distinguer les formes de démembrement
- Examiner les spécificités en immobilier professionnel et patrimonial
- Répérer les incidences fiscales particulières du démembrement

Programme de la formation

Examiner le régime juridique du démembrement de propriété

Analyser les principes fondamentaux du démembrement

- Objet
- Durée : usufruit viager, usufruit temporaire
- Titularité
- Constitution de l'usufruit : par succession, par démembrement de la propriété, par rétention
- Principes de valorisation et fiscaux
- Étude de cas : analyse d'une convention de démembrement

Identifier les principales stratégies d'acquisition, de détention et de sortie

- Intérêt fiscal, économique et juridique
- Limites : abus de droit et acte anormal de gestion
- Gestion de l'immeuble
- Fin du démembrement
- Prévention fiscale : notion de risque fiscal
- Réflexes pratiques relatifs au contrôle fiscal
- Mise en situation : les réflexes pratiques en matière de contrôle fiscal

Distinguer les formes de démembrement

Déterminer le démembrement direct sur l'immobilier professionnel

- Principales stratégies d'acquisition, de détention et de sortie
- Intérêt fiscal, économique et juridique pour le dirigeant et la société d'exploitation
- Limites des stratégies : abus de droit et acte anormal de gestion

espace participant :

- ▶ A chaud, dès la fin de la formation, pour mesurer votre satisfaction et votre perception de l'évolution de vos compétences par rapport aux objectifs de la formation. Avec votre accord, votre note globale et vos verbatims seront publiés sur notre site au travers d'Avis Vérifiés, solution Certifiée NF Service
- ▶ A froid, 60 jours après la formation pour valider le transfert de vos acquis en situation de travail
- Suivi des présences et remise d'une attestation individuelle de formation ou d'un certificat de réalisation

- Cas pratique : détecter les abus d'une stratégie de démembrement, cas particulier des sociétés civiles de construction-vente

Examiner le démembrement indirect de parts sociales

- Immeuble et société civile : intérêts pratiques civils et fiscaux de la société civile
- Démembrement de parts sociales : principe, valorisation de l'usufruit temporaire des parts sociales, opération de cession d'usufruit des parts sociales, aménagement des droits politiques et financiers
- Présentation du Pacte Dutreil
- Débat : non-application de l'abattement de 30 % pour la résidence principale en SCI
- Cas pratique : quid de l'obligation de déclaration du bénéficiaire effectif au regard du démembrement de propriété ?

Examiner les spécificités en immobilier professionnel et patrimonial

Analyser le démembrement dans le cadre de l'immobilier patrimonial

- Démembrement, donation et plus-values
- Démembrement et conventions matrimoniales

Décrypter le démembrement dans le cadre de l'immobilier patrimonial

- Démembrement, donation et plus-values
- Démembrement et conventions matrimoniales

Répérer les incidences fiscales particulières du démembrement

Distinguer démembrement et usufruit locatif social (ULS)

- Intérêt fiscal, économique et juridique pour le nu-propriétaire et pour le bailleur social
- Opportunités fiscales
- Débat : les avantages comparatifs du social

Définir l'incidence du démembrement en matière d'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

- Nature
- Fonctionnement
- Problèmes pratiques : clé de répartition de la valeur
- Différences de traitement entre contribuables

Parmi nos formateurs



Gérald Bettan

Avocat associé chez Bettan Demaret Avocats, Docteur en droit



Marie Berté

Notaire associée au sein d'ACTEN NOTAIRES, dont le siège est à PARIS – 96 avenue Kléber.

Titulaire du diplôme de Notaire et du D.J.C.E. (Diplôme de Juriste Conseil d'Entreprise), elle accompagne les particuliers, professionnels et institutionnels, notamment sur les sujets de transmissions et optimisation fiscale du Patrimoine.

Elle est également consultante permanente auprès de la Chambre des Propriétaires du Grand Paris, et intervient au sein de l'Université de droit.

