

Acheter aux enchères immobilières : process et fiscalité

Les encheres immobilieres representent une opportunité d acquisition a prix decote, mais les pieges juridiques et fiscaux sont nombreux. En 1 jour, maitrisez le process complet et securisez vos operations.

EXPERT

FISCAL

⌚ 1 jour (7h)

INFORMATIONS PRATIQUES

Référence	LEX-IMM-001
Formacode	42158
Durée	1 jour (7h)
Version	LEX-IMM-001_v1.0 · MAJ 08/03/2026

Une question ?

Contenu,
financement,
organisation
— réponse
sous 24h.

**contact@darkcyan-bat-
723962.hostingersite.com**
05 54 07 30 33



LE CONSTAT

En 2025, les ventes aux encheres immobilieres representent environ 30 000 lots par an en France, avec des decotes moyennes de 20 a 30 % par rapport au marche. Pourtant, 70 % des primo-acquereurs aux encheres commettent des erreurs de procedure qui entrainent des surcouts ou l annulation de la vente.



NOTRE RÉPONSE

En 1 jour, vous maitrisez l integralite du process d achat aux encheres : preparation du dossier, strategie d enchere, formalites post-adjudication et optimisation fiscale.

Source : Estimation marche des encheres immobilieres en France, sources professionnelles 2024-2025

POUR QUI

PUBLIC CIBLE

Professionnels de l immobilier, marchands de biens, investisseurs experimentes souhaitant maitriser le canal des encheres immobilieres.

PRÉREQUIS

Connaissance de base du marche immobilier. Experience en tant qu investisseur ou professionnel de l immobilier recommandée.



Délai d'accès : 14 jours ouvres avant la session — Inscription possible jusqu a 14 jours ouvres avant le debut de la session, sous reserve de places disponibles.

LES BÉNÉFICES DE LA FORMATION

Concrètement, après cette formation

- ✓ Vous évaluez un lot aux enchères en intégrant tous les frais réels, sans mauvaise surprise
- ✓ Vous maîtrisez le déroulement d'une audience d'enchères et adaptez votre stratégie en temps réel
- ✓ Vous identifiez les risques juridiques d'un cahier des charges avant de vous engager
- ✓ Vous optimisez la fiscalité de votre acquisition selon votre structure (SCI, MDB, nom propre)

OBJECTIFS PÉDAGOGIQUES

À l'issue de cette formation, vous serez capable de

- 1 Distinguer les différents types de ventes aux enchères immobilières (judiciaires, notariales, domaniales) et leurs cadres juridiques respectifs
- 2 Analyser un cahier des charges de vente aux enchères pour évaluer les risques juridiques, techniques et financiers d'un lot
- 3 Appliquer une stratégie d'enchère adaptée au type de vente et au profil du bien en maîtrisant les frais réels d'acquisition
- 4 Déterminer le régime fiscal applicable à l'acquisition aux enchères selon la structure juridique de l'acquéreur

PROGRAMME DÉTAILLÉ

Le programme sur 1 jour (7h)

MOD-ENC-001 — MOD-ENC-001 - Les types de ventes aux enchères

2h

- Ventes judiciaires : cadre légal, tribunal, procédure. Ventes notariales : fonctionnement, calendrier, spécificités. Ventes domaniales : biens de l'État, conditions particulières. Comparaison des 3 canaux : avantages, risques, frais.

MOD-ENC-002 — MOD-ENC-002 - Préparer son dossier d'enchère

2h

- Lire et analyser un cahier des charges. Visite du bien : points de vigilance technique et juridique. Constitution du dossier : chèque de consignation, pièces obligatoires. Budget réel : prix + frais de vente + travaux + fiscalité.

MOD-ENC-003 — MOD-ENC-003 - Encherir et sécuriser l'adjudication

1h30

- Déroulement d'une audience : règles, tempo, signaux. Stratégie d'enchère : prix plafond, gestion du stress, suremmission. Post-adjudication : délais, formalités, prise de possession. Gestion de la suremmission et du droit de préemption.

MOD-ENC-004 — MOD-ENC-004 - Fiscalite de l acquisition aux encheres

1h30

- Droits d enregistrement et emoluments selon le type de vente. TVA sur marge et TVA sur prix total : quand et comment. Regime fiscal selon la structure : nom propre, SCI, MDB. Optimisation fiscale : choix de structure et timing.

MODALITÉS PÉDAGOGIQUES

Notre approche



MÉTHODE

Cas réels

Etude de dossiers d encheres reels anonymises. Simulation d enchere en salle. Analyse de cahiers des charges de ventes judiciaires. Format 8 max. Presentiel : salle equipee videoprojecteur, paperboard, WiFi. Distanciel : Zoom, support partage en temps reel. Chaque participant recoit : support PDF, checklist operationnelle, modeles de documents.



FORMAT

8 max

Interaction garantie avec le formateur



MOYENS

Support + outils

Presentiel : salle equipee videoprojecteur, paperboard, WiFi. Distanciel : Zoom, support partage en temps reel. Chaque participant recoit : support PDF, checklist operationnelle, modeles de documents.



RATIO

75% pratique

Vérifié sur scénario minuté

75% Pratique

— cas réels, QCM, échanges

25% Théorie

Moyens techniques — Presentiel : salle equipee videoprojecteur, paperboard, WiFi. Distanciel : Zoom, support partage en temps reel. Chaque participant recoit : support PDF, checklist operationnelle, modeles de documents.

FORMATEUR RÉFÉRENT



William Bigot

Expert-comptable - Spécialiste fiscalite immobiliere

Expert-comptable specialise en fiscalite immobiliere, William accompagne marchands de biens et investisseurs depuis 15 ans. Il maitrise les specificites fiscales des ventes aux encheres et partage son expertise a travers des cas pratiques issus de dossiers reels.

Cette formation peut également être animée par tout formateur qualifié par LEXORA.

ACCESSIBILITÉ



Formation accessible PSH

Adaptation sur demande.
Réfèrent : William Bigot
accessibilite@darkcyan-bat-723962.hostingersite.com
0612225849

ÉVALUATION

Comment nous mesurons vos acquis



AVANT

Questionnaire de positionnement



PENDANT

Exercices pratiques + QCM par bloc



APRÈS

Evaluation a chaud + attestation de competences

Suivi de l'exécution — Feuilles d emargement signees par demi-journee, attestation d assiduite, certificat de realisation remis en fin de formation.

☆ PARCOURS PRÉ & POST-FORMATION

J+7 Email recapitulatif + checklist operationnelle	J+14 - J+42 1 defi pratique / semaine pendant 4 semaines	J+30 Evaluation a froid + feedback formateur	J+60 Webinaire Q&A Retour terrain
---	---	---	---

TARIFS

MODALITÉ	FORMAT	TARIF	
Inter	Présentiel	245 € HT	/ pers. · 8 max
Intra	Présentiel	540 € HT	/ groupe · 8 max
<i>Sur-mesure</i>		<i>Cette formation est disponible en intra-entreprise sur mesure.</i>	