Acheter aux enchères immobilières : process et fiscalité

Les encheres immobilieres representent une opportunite 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@lexora-formation.fr
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 recommandee.

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 evaluez un lot aux encheres en integrant tous les frais reels, sans mauvaise surprise
- ✓ Vous identifiez les risques juridiques d un cahier des charges avant de vous engager
- ✓ Vous maitrisez le deroulement d une audience d encheres et adaptez votre strategie en temps reel
- ✓ Vous optimisez la fiscalite 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 differents types de ventes aux encheres immobilieres (judiciaires, notariales, domaniales) et leurs cadres juridiques respectifs
2. Analyser un cahier des charges de vente aux encheres pour evaluer les risques juridiques, techniques et financiers d un lot
3. Appliquer une strategie d enchere adaptee au type de vente et au profil du bien en maitrisant les frais reels d acquisition
4. Determiner le regime fiscal applicable a l acquisition aux encheres selon la structure juridique de l acquereur

PROGRAMME DÉTAILLÉ

Le programme sur 1 jour (7h)

MOD-ENC-001 — MOD-ENC-001 - Les types de ventes aux encheres — 2h

- Ventes judiciaires : cadre legal, tribunal, procedure. Ventes notariales : fonctionnement, calendrier, specificites. Ventes domaniales : biens de l Etat, conditions particulieres. Comparaison des 3 canaux : avantages, risques, frais.

MOD-ENC-002 — MOD-ENC-002 - Preparer son dossier d enchere — 2h

- Lire et analyser un cahier des charges. Visite du bien : points de vigilance technique et juridique. Constitution du dossier : cheque de consignation, pieces obligatoires. Budget reel : prix + frais de vente + travaux + fiscalite.

MOD-ENC-003 — MOD-ENC-003 - Encherir et securiser l adjudication — 1h30

- Deroulement d une audience : regles, tempo, signaux. Strategie d enchere : prix plafond, gestion du stress, suremission. Post-adjudication : delais, formalites, prise de possession. Gestion de la suremission et du droit de preemption.

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 - Specialiste 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.
Référent : William Bigot
accessibilite@lexora-formation.fr
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	J+14 - J+42	J+30	J+60
Email recapitulatif + checklist operationnelle	1 defi pratique / semaine pendant 4 semaines	Evaluation a froid + feedback formateur	Webinaire Q&A Retour terrain

TARIFS

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