

Fiscalité du marchand de biens : TVA, BIC, structures

*TVA sur marge, TVA sur prix total, BIC, IS : la fiscalité du marchand de biens est un terrain mine.
En 2 jours, maîtrisez les régimes applicables et optimisez chaque opération.*

PREMIUM

FISCAL

🕒 2 jours (14h)

INFORMATIONS PRATIQUES

Référence	LEX-IMM-005
Formacode	42158
Durée	2 jours (14h)
Version	LEX-IMM-005_v1.0 · MAJ

Une question ?

Contenu,
financement,
organisation
— réponse
sous 24h.

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



LE CONSTAT

La TVA immobilière représente en moyenne 15 % du coût d'une opération MDB. Une erreur de régime (marge vs prix total) peut transformer un bénéfice en perte nette. En 2024, 35 % des redressements fiscaux sur les MDB portaient sur la TVA.



NOTRE RÉPONSE

En 2 jours, vous maîtrisez les régimes de TVA, les obligations BIC et les structures juridiques adaptées à votre activité de marchand de biens.

Source : Statistiques contrôles fiscaux MDB, sources professionnelles 2024

POUR QUI

PUBLIC CIBLE

Marchands de biens en activité ou en création, investisseurs immobiliers souhaitant passer en activité professionnelle.

PRÉREQUIS

Exercer ou envisager d'exercer en tant que marchand de biens.
Connaissance de base de l'immobilier.

🕒 Délai d'accès : 14 jours ouvrés avant la session

LES BÉNÉFICES DE LA FORMATION

Concrètement, après cette formation

- ✓ Vous déterminez le bon régime de TVA sur chaque opération sans risque de redressement
- ✓ Vous choisissez la structure juridique la plus adaptée à votre volume d'activité
- ✓ Vous calculez le résultat net réel de chaque opération en intégrant tous les postes fiscaux
- ✓ Vous repartez avec un simulateur fiscal opérationnel pour chaque nouvelle opération

OBJECTIFS PÉDAGOGIQUES

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

- 1 Déterminer le régime de TVA applicable (marge ou prix total) à chaque opération d'achat-revente en fonction de la qualité du vendeur et de l'historique du bien
- 2 Calculer la TVA, les droits d'enregistrement et le résultat BIC d'une opération de marchand de biens sur des cas réels
- 3 Comparer les structures juridiques (SAS, SARL, SCI à l'IS) pour optimiser la fiscalité globale de l'activité MDB
- 4 Construire le prévisionnel fiscal d'une opération intégrant tous les postes de charge fiscale et sociale

PROGRAMME DÉTAILLÉ

Le programme sur 2 jours (14h)

MOD-MDB-001 — MOD-MDB-001 - TVA immobilière : les fondamentaux

3h30

- TVA sur marge vs TVA sur prix total : conditions d'application. Qualité du vendeur : assujetti, non assujetti, impact sur le régime. Immeuble neuf vs ancien : définition fiscale et conséquences. Droits de mutation et cumul avec la TVA.

MOD-MDB-002 — MOD-MDB-002 - BIC et résultat de l'opération

3h30

- Le régime BIC du marchand de biens : obligations comptables. Stock vs immobilisation : impact fiscal majeur. Charges déductibles et provisions. Acomptes IS et gestion de trésorerie.

MOD-MDB-003 — MOD-MDB-003 - Structures juridiques

3h30

- SAS vs SARL : comparaison pour l'activité MDB. SCI à l'IS : avantages et limites. Holding et groupe de sociétés. Rémunération du dirigeant : salaire vs dividendes.

MOD-MDB-004 — MOD-MDB-004 - Prévisionnel et optimisation

3h30

- Construire le prévisionnel fiscal d'une opération. Optimiser le timing : date d'achat, date de revente. Les pièges fiscaux les plus fréquents. Plan d'action et simulateur.

MODALITÉS PÉDAGOGIQUES

Notre approche



MÉTHODE

Cas réels

Simulations fiscales sur opérations réelles. Analyse de structures juridiques. Cas de jurisprudence. Format 8 max.



FORMAT

8 max

Interaction garantie avec le formateur



MOYENS

Support + outils

Présentiel : salle équipée. Distanciel : Zoom. Support PDF, simulateur TVA, accès replay 30 jours.



RATIO

75% pratique

Vérifié sur scénario minuté

75% Pratique

— cas réels, QCM, échanges

25% Théorie

Moyens techniques — Présentiel : salle équipée. Distanciel : Zoom. Support PDF, simulateur TVA, accès replay 30 jours.

FORMATEUR RÉFÉRENT



William Bigot

Expert-comptable - Commissaire aux comptes

Expert-comptable spécialisée en fiscalité immobilière, William a accompagné plus de 150 marchands de biens. Il maîtrise les subtilités de la TVA immobilière et les structures d'optimisation.

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

ACCESSIBILITÉ



Formation accessible PSH

Adaptation sur demande.

Référent : 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

Évaluation à chaud + attestation de compétences

Suivi de l'exécution — Feuilles d'emargement signées par demi-journée, attestation d'assiduité, certificat de réalisation.

☆ PARCOURS PRÉ & POST-FORMATION

J+7

Email recapitulatif + ressources

J+14 - J+42

1 défi pratique / semaine pendant 4 semaines

J+30

Évaluation à froid + feedback formateur

J+60

Webinaire Q&A Retour terrain



TARIFS

MODALITÉ	FORMAT	TARIF
Sur-mesure		Cette formation est disponible en intra-entreprise sur mesure.