Fiscalité du marchand de biens : TVA, BIC, structures

TVA sur marge, TVA sur prix total, BIC, IS : la fiscalite du marchand de biens est un terrain mine. En 2 jours, maitrisez les regimes applicables et optimisez chaque operation.

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@lexora-formation.fr
05 54 07 30 33

LE CONSTAT

La TVA immobiliere represente en moyenne 15 % du cout d une operation MDB. Une erreur de regime (marge vs prix total) peut transformer un benefice en perte nette. En 2024, 35 % des redressements fiscaux sur les MDB portaient sur la TVA.

NOTRE RÉPONSE

En 2 jours, vous maitrisez les regimes de TVA, les obligations BIC et les structures juridiques adaptees a votre activite de marchand de biens.

Source : Statistiques controles fiscaux MDB, sources professionnelles 2024

POUR QUI

PUBLIC CIBLE

Marchands de biens en activite ou en creation, investisseurs immobiliers souhaitant passer en activite professionnelle.

PRÉREQUIS

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

Délai d'accès : 14 jours ouvres avant la session

LES BÉNÉFICES DE LA FORMATION

Concrètement, après cette formation

- ✓ Vous determinez le bon regime de TVA sur chaque operation sans risque de redressement
- ✓ Vous calculez le resultat net reel de chaque operation en integrant tous les postes fiscaux
- ✓ Vous choisissez la structure juridique la plus adaptee a votre volume d activite
- ✓ Vous repartez avec un simulateur fiscal operationnel pour chaque nouvelle operation

OBJECTIFS PÉDAGOGIQUES

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

1. Determiner le regime de TVA applicable (marge ou prix total) a chaque operation d achat-revente en fonction de la qualite du vendeur et de l historique du bien
2. Calculer la TVA, les droits d enregistrement et le resultat BIC d une operation de marchand de biens sur des cas reels
3. Comparer les structures juridiques (SAS, SARL, SCI a l IS) pour optimiser la fiscalite globale de l activite MDB
4. Construire le previsionnel fiscal d une operation integrant tous les postes de charge fiscale et sociale

PROGRAMME DÉTAILLÉ

Le programme sur 2 jours (14h)

MOD-MDB-001 — MOD-MDB-001 - TVA immobiliere : les fondamentaux — 3h30

- TVA sur marge vs TVA sur prix total : conditions d application. Qualite du vendeur : assujetti, non assujetti, impact sur le regime. Immeuble neuf vs ancien : definition fiscale et consequences. Droits de mutation et cumul avec la TVA.

MOD-MDB-002 — MOD-MDB-002 - BIC et resultat de l operation — 3h30

- Le regime BIC du marchand de biens : obligations comptables. Stock vs immobilisation : impact fiscal majeur. Charges deductibles et provisions. Acomptes IS et gestion de tresorerie.

MOD-MDB-003 — MOD-MDB-003 - Structures juridiques — 3h30

- SAS vs SARL : comparaison pour l activite MDB. SCI a l IS : avantages et limites. Holding et groupe de societes. Remuneration du dirigeant : salaire vs dividendes.

MOD-MDB-004 — MOD-MDB-004 - Previsionnel et optimisation — 3h30

- Construire le previsionnel fiscal d une operation. Optimiser le timing : date d achat, date de revente. Les pieges fiscaux les plus frequents. Plan d action et simulateur.

MODALITÉS PÉDAGOGIQUES

Notre approche

MÉTHODE

Cas réels

Simulations fiscales sur operations reelles. Analyse de structures juridiques. Cas de jurisprudence. Format 8 max.

FORMAT

8 max

Interaction garantie avec le formateur

MOYENS

Support + outils

Presentiel : salle equipee. Distanciel : Zoom. Support PDF, simulateur TVA, acces replay 30 jours.

RATIO

75% pratique

Vérifié sur scénario minuté

75% Pratique — cas réels, QCM, échanges 25% Théorie

Moyens techniques — Presentiel : salle equipee. Distanciel : Zoom. Support PDF, simulateur TVA, acces replay 30 jours.

FORMATEUR RÉFÉRENT

William Bigot

Expert-comptable - Commissaire aux comptes

Expert-comptable specialise en fiscalite immobiliere, William a accompagne plus de 150 marchands de biens. Il maitrise les subtilites de la TVA immobiliere 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@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.

☆ PARCOURS PRÉ & POST-FORMATION

J+7
Email recapitulatif + ressources

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
Sur-mesure		*Cette formation est disponible en intra-entreprise sur mesure.*