

## || 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

### 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 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

Code  
**12736**

Durée  
**1 jour / 7 heures**

Tarif Inter\*  
**1145 € 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

### Engagement

Vous vous engagez dans votre formation. Connectez-vous sur votre espace participant et complétez votre questionnaire préparatoire. Votre formateur reçoit vos objectifs de progrès. Auto-évaluez vos compétences pour suivre vos progrès à l'issue de votre 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

#### 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

#### ACCOMPAGNEMENT FORMATION À DISTANCE

En cas de nécessité, une assistance technique et pédagogique est joignable entre 8h30 et 18h (jours ouvrés):

- par téléphone : 01 83 10 10 10
- par mail : [care-formation@lefebvre-dalloz.fr](mailto:care-formation@lefebvre-dalloz.fr)

Une réponse immédiate est apportée ; si besoin, le demandeur est mis en relation avec un expert dans un délai maximum de 48h.

- 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
- 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-propiétaire 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

### Transfert

Votre parcours de formation se poursuit dans votre espace participant. Connectez-vous pour accéder aux ressources, auto-évaluer vos compétences acquises pendant votre formation et faciliter la mise en œuvre de vos engagements dans votre contexte professionnel.

## A noter

... \_\_\_\_\_

En amont et en aval de la formation, le positionnement pédagogique sera effectué à l'aide d'un questionnaire d'auto-positionnement.

## Prochaines sessions

...

### PARIS

- 6 Nov. 2026
- 24 Nov. 2026

### A DISTANCE

- 6 Nov. 2026
- 24 Nov. 2026

