

📌 Régime fiscal des marchands de biens

Appliquer le bon traitement fiscal aux acquisitions et reventes du stock immobilier (IS/BIC, TVA, droits d'enregistrement)

PUBLIC

Marchands de biens – Comptables – Experts-comptables – Avocats – Notaires – CGP – Conseillers patrimoniaux et financiers – Financeurs des marchands de biens

PRÉ-REQUIS

Avoir des connaissances de base des mécanismes des impôts étudiés

NIVEAU D'EXPERTISE

Perfectionnement

LES POINTS FORTS

Formation spécifiquement conçue pour les professionnels du secteur et animée par un praticien

Partage d'expériences entre les participants et l'intervenant : choix de la structure juridique d'exercice de l'activité, intérêt de l'option TVA,...

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

Code
1416

Durée
1 jour / 7 heures

Tarif Inter*
1 327 € HT

*Repas inclus (en présentiel)

Objectifs pédagogiques

- Identifier les cas dans lesquels la qualification de marchand de biens doit être retenue
- Déterminer le résultat fiscal du marchand de biens
- Analyser le régime de TVA et les droits d'enregistrement applicables aux opérations d'un marchand de biens

Programme de la formation

Engagement

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

Identifier les cas dans lesquels la qualification de marchand de biens doit être retenue

Examiner les conditions d'application du régime fiscal spécifique des marchands de biens

- La définition légale
- L'analyse approfondie de la jurisprudence et de la doctrine administrative fixant les limites de l'application du régime
- Synthèse : les situations conduisant à la qualification de marchand de biens

Analyser les enjeux fiscaux de la (re)qualification en marchand de biens

- Les opérations réalisées par une personne physique : caractère habituel ; intention spéculative
- Les opérations réalisées par une personne morale IS ou non IS : nature des opérations, des biens vendus ou acquis ; qualité du redevable
- Partage d'expériences : quels véhicules juridiques choisir pour exercer une activité de marchand de biens ?

Déterminer le résultat fiscal du marchand de biens

Appliquer les règles générales de détermination du résultat imposable

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 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

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

- Les produits imposables
- Les charges déductibles
- Les déficits

Identifier les règles spécifiques tenant au statut de marchand de biens

- Des options impossibles (exonération des entreprises nouvelles, régime « micro »...)
- L'évaluation des stocks
- Cas pratique global : déterminer le résultat fiscal d'un marchand de biens

Analyser le régime de TVA et les droits d'enregistrement applicables aux opérations d'un marchand de biens

Définir le traitement TVA des opérations réalisées par les marchands de biens

- La cession d'un terrain à bâtir
- La vente d'un immeuble neuf
- La cession d'un immeuble ancien
- Le traitement des opérations de rénovation immobilière
- La délicate distinction entre rénovation lourde et rénovation légère et ses conséquences fiscales
- La récupération de la TVA sur les travaux
- Les immeubles en stock exploités dans l'attente de leur revente
- Cas pratique : indiquer le régime de TVA d'un marchand de biens réalisant des opérations de rénovation sur des immeubles d'habitation et sur des locaux commerciaux ou professionnels

Opter ou non pour la TVA sur la vente

- L'intérêt de l'option en fonction de différents cas de figure
- La base taxable à la TVA en cas d'option : TVA sur marge ou sur le prix global
- Les conditions de récupération de la TVA par les marchands de biens selon l'option retenue
- Cas pratique : calculer une TVA sur marge

Examiner les droits d'enregistrement dus par l'acquéreur de l'immeuble

- Les conditions d'exercice de l'engagement de revendre ou de l'engagement de construire
- Les conséquences du non-respect de ces engagements
- Les modalités de substitution de ces engagements
- Cas pratique : à partir de différentes situations tirées de cas réels, préciser le régime TVA et droits d'enregistrement de l'acquisition et de la revente d'immeubles par un marchand de biens

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

- 19 Nov. 2026

A DISTANCE

- 19 Nov. 2026

