

● Démembrement de propriété (niveau 2) : approfondissement

Adopter les stratégies adaptées aux problématiques afférentes aux immeubles, parts sociales et patrimoine familial

PUBLIC

Responsables et collaborateurs des services juridique, financier et immobilier – Avocats – Notaires – Experts-comptables

PRÉ-REQUIS

Avoir des connaissances en droit des biens et fiscalité ou avoir suivi la formation :

🔗 [Démembrement de propriété \(niveau 1\) : panorama des problématiques appliquées aux immeubles, parts sociales et patrimoine familial \(12736 \)](#)

NIVEAU D'EXPERTISE

Expertise

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

Code
701035

Durée
1 jour / 7 heures

Tarif Inter*
1267 € HT

*Repas inclus (en présentiel)

Objectifs pédagogiques

- Mener la bonne stratégie lors de la mise en place d'un démembrement de propriété
- Distinguer le démembrement de l'assurance vie et de l'usufruit

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.

Mener la bonne stratégie lors de la mise en place d'un démembrement de propriété

Repérer les bons réflexes permettant de prévenir les situations à risque

- Critères de l'abus de droit fiscal et l'acte anormal de gestion
- Prise en compte des lois de finances et de la jurisprudence
- Maniement de la valorisation de l'usufruit
- Mise en situation : réflexes pratiques en matière de contrôle fiscal

Optimiser juridiquement et fiscalement son immobilier patrimonial

- Solutions les plus optimales en vue d'une transmission sereine et anticipée
- Approfondissement des divers montages usités en pratique : donation avec réserve d'usufruit, réversion d'usufruit, donation d'un usufruit temporaire, renonciation d'un droit, etc.
- Maniement du quasi-usufruit : un réel gain fiscal
- Cahier des charges à établir et à préciser pour chaque montage : impôts (IFI, plus-values, impôts fonciers,...), travaux, les droits/devoirs de chaque personne concernée,...
- Partage de pratiques : conseils à délivrer et écueils à éviter

Organiser les principaux montages du démembrement direct sur l'immobilier professionnel

vos 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.

- Société d'exploitation, au centre des rouages du démembrement
- Donation d'un usufruit temporaire
- Choix du régime fiscal adapté à votre situation
- Dirigeant au cœur de nos montages : intérêts économiques, juridiques et fiscaux à mettre en avant
- Cas pratique : caractériser les situations à proscrire

Adopter les différentes stratégies pertinentes du démembrement de parts sociales

- Création d'un groupe de sociétés en vue d'une optimisation fiscale et organisationnelle
- Quelle est la société la plus adaptée à votre situation ?
- Sortie : cession d'un immeuble, parts sociales, départ à la retraite,...
- Organisation en amont du Pacte Dutreil / transmission d'une entreprise familiale : ses avantages et contraintes
- Compte courant d'associé et les pièges à éviter
- Mise en situation : échange à partir de cas pratiques chiffrés

Distinguer le démembrement de l'assurance vie et de l'usufruit

Choisir entre le démembrement et le contrat d'assurance-vie

- Identification des montages possibles et des clauses à intégrer
- Maniement de la créance de restitution
- Etude de cas : présentation d'un clausier

Choisir entre le démembrement et l'usufruit locatif social (ULS)

- Investissement à moindre coût
- Montage adapté à une clientèle particulière
- Détermination des avantages et contraintes
- Mise en situation : échange autour d'un cas chiffré

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

- 30 Sep. 2026
- 1 Déc. 2026

A DISTANCE

- 30 Sep. 2026
- 1 Déc. 2026

