



FORMATIONS COURTES

PERFECTIONNEMENT

DIST.

Ref. : 8930014

Durée :
1 jour - 7 heures

Tarif :
Salarié - Entreprise : 1090
€ HT

Repas inclus

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Maîtriser les opportunités fiscales et patrimoniales du démembrement

Le démembrement de propriété est-il devenu une pratique passée ? Non, bien au contraire. Le démembrement trouve de nouveau sa place dans la gestion des actifs immobiliers de l'entreprise, dans de nombreuses stratégies patrimoniales et dans l'optimisation des flux financiers par exemple. De plus les conventions de quasi-usufruits permettent de redonner du poids et du pouvoir à l'usufruitier notamment sur les actifs mobiliers.

OBJECTIFS

Identifier les intérêts d'opter pour le démembrement de propriété et pour une convention de quasi usufruit
Construire une stratégie patrimoniale efficace de transmission grâce au démembrement
Optimiser la détention de son patrimoine immobilier et mobilier

EVALUATION

Les compétences visées par cette formation font l'objet d'une évaluation.

POUR QUI ?

Conseils en gestion de patrimoine
Ingénieurs patrimoniaux
Avocats fiscalistes et experts-comptables

PRÉREQUIS

Avoir des connaissances en ingénierie fiscale du patrimoine

COMPÉTENCES ACQUISES

Mettre en œuvre une stratégie fiscale et patrimoniale axée sur le démembrement de propriété des actifs immobiliers et mobiliers

PARCOURS PÉDAGOGIQUE

E-quiz amont
Présentiel
E-quiz aval

PROGRAMME

Démembrement de propriété

Définir le régime fiscal et civil du démembrement de propriété

- Déterminer le rôle et les obligations légales du nu-proprétaire et de l'usufruitier
- Identifier les risques liés au démembrement
- Rédiger une convention de démembrement de propriété
- Gérer la relation entre le nu-proprétaire et l'usufruitier
- Caractériser les principes d'évaluation de l'usufruit

Mettre en place une stratégie de démembrement de propriété

Déterminer les opportunités fiscales et patrimoniales

- Distinguer l'étendue des possibilités offertes par le démembrement de propriété
- Identifier les biens propices à un démembrement fiscal suivant l'objectif poursuivi
- Évaluer les besoins des futurs nus-proprétaires et usufruitiers
- Maîtriser le coût fiscal d'une opération de démembrement de propriété

Employer le démembrement dans une stratégie de transmission anticipée d'un immeuble

- Déterminer l'intérêt de procéder au démembrement d'un immeuble ou de parts de SCI



- Maîtriser les conséquences fiscales et civiles des deux options
- Organiser la transmission dans le temps
- Calculer le montant des droits à acquitter lors de la transmission
- Cerner les stratégies d'optimisation

Utiliser le démembrement dans un cadre sociétaire

- Identifier l'intérêt pour un entrepreneur d'utiliser un démembrement temporaire
- Déterminer les schémas d'optimisation possibles
- Identifier les avantages d'un démembrement de ses titres en fonction de l'objectif recherché

Étude de cas : analyse fiscale et patrimoniale de schémas comparés entre le démembrement de propriété d'actif immobiliers en détention directe et indirecte

Maîtriser les conventions de quasi-usufruit

Appliquer le démembrement sur un portefeuille financier

- Identifier les différents types de quasi-usufruits légaux
- Définir la gestion et le respect de la convention de quasi-usufruit
- Concilier un objectif de rendement et un objectif de valorisation du portefeuille
- Anticiper et solutionner l'obligation de restitution

Mettre en œuvre la convention de quasi-usufruit dans un contexte immobilier

Cerner le traitement fiscal des actifs démembrés chez le nu-proprétaire et l'usufruitier

- Répondre aux obligations de l'IFI
- Appliquer le bon traitement fiscal des revenus et des plus-values
- Déterminer la répartition de la charge fiscale et du paiement de chaque type d'impôt

Exercice d'application : calcul des impôts dus sur les revenus d'un bien démembré suivant s'il s'agit d'un immeuble, de titres de société civiles ou d'un portefeuille d'action

INTERVENANTS

Pierre CENAC
Notaire Associé
C&C NOTAIRES

Antoine DORCHIES
Notaire
C&C NOTAIRES

Charles GUILLANEUF
C&C NOTAIRES

MODALITÉS PÉDAGOGIQUES

Équipe pédagogique :

Un consultant expert de la thématique et une équipe pédagogique en support du stagiaire pour toute question en lien avec son parcours de formation.

Techniques pédagogiques :

Alternance de théorie, de démonstrations par l'exemple et de mise en pratique grâce à de nombreux exercices individuels ou collectifs. Exercices, études de cas et cas pratiques rythment cette formation.

Ressources pédagogiques :

Un support de formation présentant l'essentiel des points vus durant la formation et proposant des éléments d'approfondissement est téléchargeable sur notre plateforme.

Accessibilité aux personnes en situation de handicap



LIEUX ET DATES

À distance
14 oct. 2023

Paris
21 juin 2023
01 déc. 2023