

# LA TAXATION DES ACTES COURANTS : DROIT DE L'IMMOBILIER ET DES OBLIGATIONS

## DROIT DE L'IMMOBILIER

### LA FISCALITÉ DU DOMAINE

- ◇ Droits d'enregistrement et taxe de publicité foncière
  - Fiscalité de la convention : droits proportionnels, fixes ou exonérés concernant :
    - Les mutations immobilières
    - Les échanges immobiliers
    - Les mutations de jouissance
    - Autres conventions du domaine
  - Assiette des droits
    - Charges diminutives et augmentatives du prix
    - Biens de nature différentes
  - Contribution de sécurité immobilière
    - Rappels des règles de perception

### CAS PRATIQUES

- ◇ Les conventions liées aux mutations immobilières
  - Règlement de copropriété et état descriptif de division
  - Modificatif du règlement de copropriété
  - Constitution de servitudes
- ◇ Les mutations immobilières
  - Les ventes de bien individuel, de lots de copropriété, terrain à bâtir, parcelles de terre
- ◇ Vente en état futur d'achèvement
  - Ventes ordinaires à usage d'habitation, commercial ou professionnel
  - Vente HLM
    - Les échanges : bilatéraux avec ou sans soule
- ◇ Les mutations de jouissance : les baux
  - Baux professionnels ou de droit commun
  - Baux conférant un droit réel immobilier :
    - Bail à construction / Bail emphytéotique
  - Bail rural à long terme
- ◇ Les autres actes du domaine
  - Transfert de propriété entre collectivité et/ou établissement public
  - Notoriété acquisitive
  - Partage de société de construction

## DROIT DES OBLIGATIONS

### LA FISCALITÉ DU DOMAINE

- ◇ Droits d'enregistrement et taxe de publicité foncière
  - Fiscalité de la convention :
    - Les droits d'enregistrement
    - La taxe de publicité foncière
  - Les différents inscriptions hypothécaires
    - Les hypothèques légales spéciales
    - Les affectations hypothécaires
- ◇ Contribution de sécurité immobilière
  - Rappels des règles de perception

### CAS PRATIQUES

- ◇ Les prêts
  - Prêts ordinaires et prêts aidés, conventionnés
    - Prêt sans garantie: ouverture de crédit, reconnaissance de dette
    - Prêt avec ou sans garantie hypothécaire
  - Prêt professionnels
    - Prêt avec ou sans garantie hypothécaire
- ◇ Les ventes en financements
  - Vente contenant déclaration d'origine des deniers et affectation hypothécaire
  - Vente HLM en état futur d'achèvement contenant différents prêts conventionnés
- ◇ Les garanties et sûretés
  - Garanties données par le débiteur
    - Dans l'acte de prêt
    - Par acte séparé de la créance
  - Garanties données par un tiers
- ◇ Les mentions
  - Cession et convention d'antériorité
  - Prorogation de délai
  - Les quittances : pures et simples, subrogatives
  - Les radiations : Mainlevée définitive, partielle réduisant le gage, contenant pluralités d'inscriptions ou renouvellement

**CODE FORMATION :** TAX07

**Durée de la formation :** 2 jours (14h)

**Niveau :** Intermédiaire

#### Prérequis :

Pratiquer la taxe, Avoir une bonne connaissance de l'orientation fiscale des actes

#### Public concerné :

Toute personne (comptables, rédacteurs) devant taxer les actes

### OBJECTIFS DE LA FORMATION

Comprendre les clauses contenues dans l'acte ;  
Savoir déterminer la rémunération de l'acte en fonction de la nature juridique de la convention ;  
Déterminer la fiscalité correspondante ;  
Etre capable de taxer les actes courants du droit de l'immobilier et des obligations

### COMPÉTENCES VISÉES

Déceler les différents éléments constituant la taxe ;  
Apprécier et évaluer la fiscalité de l'acte ;  
Déterminer les conventions taxables et appliquer le tarif correspondant ;  
Analyser l'acte en fonction de sa nature ;  
Taxer les actes courants du droit de l'immobilier et des obligations

**Coût de la formation**  
**260.00 € HT / jour**

#### Modalités pédagogiques

Exposés théoriques, temps d'échanges, études de cas, permettant à l'apprenant d'être acteur de la séance de formation.  
SAM FORMATION s'assure en amont des compétences nécessaires (pédagogiques et techniques) du Formateur.

#### Moyens et supports pédagogiques

Un support de formation complet est transmis à chaque inscrit par voie dématérialisée avant la session.

#### Modalités d'évaluation et de suivi

Une attestation de présence/certificat de réalisation sera remis à chaque participant à l'issue de la formation.  
Afin de constater l'adéquation du contenu des prestations dispensées au regard des compétences ciblées par le participant, un questionnaire dématérialisé est à remplir en fin de formation (questionnaire à chaud) celui-ci permet d'évaluer la qualité de la formation/du formateur.