

Construction sur sol d'autrui : Pièges et opportunités

#droit de superficie

#fiscalité

#indemnité

#accession

Référence : IMM-17466-007

Durée : 1 jour

Prix : Connectez-vous pour connaître le prix

Description

À première vue, la construction sur sol d'autrui apparaît être une anomalie. Pourtant, elle est une technique courante, notamment dans le cadre de certaines activités professionnelles : l'exploitant construisant sur un sol qu'il loue. Ces montages soulèvent des difficultés que les parties méconnaissent le plus souvent.

Objectifs pédagogiques

À l'issue de la formation, l'auditeur saura :

- qualifier les conventions entre le propriétaire immobilier et le constructeur
- rédiger les actes permettant de fixer la date de l'accession
- déterminer et exposer aux clients le régime fiscal applicable à l'accession

Programme de la formation

I. Le sort des constructions

A. À quel moment s'opère l'accession ?

- 1) En présence d'un bail
- 2) Hors convention de bail
- 3) Renonciation à l'accession

B. Les effets du droit de superficie

- 1) Droit de jouir et de disposer du constructeur
- 2) Droit de modifier ou supprimer les constructions

II. Les conséquences financières de l'accession

A. L'indemnité due au constructeur

- 1) Régime particulier des baux ruraux
 - Financement de l'indemnité
 - Procédés permettant d'éviter le paiement
- 2) L'indemnisation en droit commun
 - Application de l'article 555 du Code Civil
 - Constructions et revalorisation du loyer

B. Régime fiscal des constructions édifiées

- 1) Conséquences fiscales du droit de propriété du constructeur
 - Charges générées par la construction
 - TVA
 - Taxe foncière sur les propriétés bâties
- 2) Conséquences fiscales de l'accession
 - Le régime des droits d'enregistrement
 - Le régime de la TVA
 - Les bénéfices imposables
 - Les plus-values

Pour qui ?

Personnes concernées par la formation :

Notaire, Collaborateur rédacteur.

Pré-requis :

L'auditeur doit avoir une expérience de rédaction d'actes de vente immobilière et de baux ruraux.

Les points forts de la formation

- Détermination du moment de l'accession
- Organisation du moment de l'accession
- Conseils juridiques et fiscaux aux clients

Les moyens pédagogiques

- Paperboard
- Cas pratiques

Évaluation des acquis

Les acquis de la formation seront évalués par des mises en situation pratiques pendant la formation.

Une évaluation des connaissances acquises sera également organisée afin de mesurer l'appropriation.

Pourquoi choisir cette formation

- 37 participants formés en 2024
- 66 questions écrites sur 2024