



Perfectionnement

OBJECTIF(S)

- Appréhender les aspects fiscaux du viager : Déclarations - Impositions - Plus-values - IFS... , comment gérer la Revente d'un bien acquis en viager, approfondir la rédaction des clauses spécifiques (études de cas)

NIVEAU & PUBLIC

SPÉCIALISATION

Managers, Négociateurs ou toutes personnes désirant envisager la vente en viager.

Prérequis : avoir un première expérience dans ce domaine

MODALITÉS DE PARTICIPATION

Durée : 1 jour (soit 8 heures)

Moyens pédagogiques : Cas pratiques - Support pédagogique Quiz d'évaluation finale

Matériel nécessaire : vidéo projecteur, paper-board

Effectif maximum : 20

INTERVENANT(S)

Formateur : Professionnel spécialisé en viager

Validé par le Bureau de la Commission Formation FNAIM

TARIFS

Adhérent FNAIM : 220 € HT

Non Adhérent FNAIM : 320 € HT

PROGRAMME

I - RAPPEL DES BASES JURIDIQUES DE LA VENTE EN VIAGER

- Particularités du vendeur : capacités, besoins, motivations
- Les divers « viagers »
- Le caractère aléatoire nécessaire

II - RAPPEL DES ÉLÉMENTS DE CALCUL DU VIAGER

- Valeur vénale du bien - Valeur d'occupation
- Age – Espérance de vie – Sexe
- Le bouquet - Le taux de la rente
- Les diverses méthodes d'évaluation
- La responsabilité du professionnel sur le calcul de la rente

III - PRÉCAUTIONS ET VIAGER

- Les documents annexes à conserver
- Les assurances
- Les règles de jouissance du bien occupé
- Travaux et obligations des parties
- La libération des lieux anticipés : conséquences et précautions

IV - SELON LES BESOINS DU GROUPE

- Points divers nécessitant d'être revus

V - APERÇU DES DIVERS ASPECTS FISCAUX DU VIAGER

- Droits de mutation
- ISF
- Déclaration de la rente - Imposition de la rente
- Rente et contributions sociales
- Plus-values

VI - ETUDES DE CAS : EXERCICES PERMETTANT D'ABORDER :

- La mise en application des diverses méthodes d'évaluation
- Revalorisation de la rente
- Les cas de défaillance du débirentier : rente, défaut de revalorisation, travaux...
- Aborder la rédaction des clauses spécifiques
- Rachat de la rente
- Revente d'un bien acquis en viager : possibilités et conséquences
- Les conséquences du décès du créirentier ou du débirentier : comment anticiper

Les exemples seront définis à partir de situations proposées et traitées en groupe



Programme accessible
aux personnes
en situation de handicap