

Evaluation des biens immobiliers

Vos clients déclarent des valeurs immobilières sans toujours maîtriser les méthodes que l'administration fiscale applique pour les contester. Une valorisation mal documentée expose à un redressement en matière d'IFI, de droits de succession, de donation ou de cession.

Cette formation vous donne les clés pour maîtriser les méthodes d'évaluation reconnues par les juges, utiliser les outils de recherche de termes de comparaison et apprécier les risques fiscaux liés à la notion de valeur vénale dans tous les contextes patrimoniaux.

OBJECTIFS PEDAGOGIQUES DE LA FORMATION

À l'issue de la formation, le bénéficiaire sera en mesure de :

- Comprendre et maîtriser la notion de valeur vénale et le cadre juridique du contrôle valeur (art.666 CGI, art. 17 LPF)
- Savoir mobiliser Patrim et DVF et sélectionner des termes de comparaison pertinents et opposables.
- Choisir et mettre en œuvre la bonne méthode d'évaluation selon la nature du bien et sécuriser une évaluation face à un contrôle.

PUBLIC VISÉ ET PRÉREQUIS

Public visé

Agents immobiliers - Experts-comptables - Avocats - Notaires - Conseillers en gestion de patrimoine

Prérequis

Avoir suivi une formation en droit, comptabilité, fiscalité, finance ou gestion de patrimoine

Moyens matériels requis

La formation à distance nécessite : un ordinateur (ou tablette) équipé d'une connexion internet stable, d'un navigateur à jour et d'un accès à l'application Microsoft Teams (lien de connexion transmis avant la session). Une paire d'écouteurs ou un casque est recommandée pour un meilleur confort d'écoute.

CONTENU DE LA FORMATION

INTRODUCTION — LA VALEUR VENALE : PRINCIPE ET ENJEUX

- Définition fiscale de la valeur vénale et étude du marché immobilier.
- Pourquoi la valeur estimée par le client ne suffit pas.

PARTIE 1 — METHODES D'EVALUATION ET OUTILS DE COMPARAISON

- Les méthodes retenues par l'administration fiscale (AF) et validées par les juges : méthode de comparaison, méthode par le revenu, valeur apparente.
- Les facteurs communs d'évaluation
- Les outils de recherche de termes de comparaison : PATRIM, DVF, références notariales.

PARTIE 2 — DECOTES ET SPECIFICITES SELON LE TYPE DE BIEN

- Les décotes admises par l'AF : occupation, indivision, vétusté, démembrement.
- Spécificités des locaux commerciaux.
- Autres biens : terrains à bâtir (TAB), terres agricoles, biens exceptionnels.

PARTIE 3 — RISQUES FISCAUX LIES A LA VALEUR VENALE

- Les contextes de remise en cause : IFI, droits de succession, donations, cessions à soi-même, acte anormal de gestion.
- Les écarts de valorisation qui déclenchent un contrôle.
- Sécuriser la valeur retenue : documentation, cohérence des références, argumentation face à l'AF.

DURÉE ET LIEU DE LA FORMATION

1 journée — 7 heures | Webinaire Teams | 7h Carte T (sous réserve de la validation du QCM final)

MODALITÉS ET DÉLAIS D'ACCÈS

Inscription par e-mail ou via le site internet www.think-twice.fr

La confirmation d'inscription est adressée dans un délai de 48 heures ouvrées.

La convention de formation est transmise au plus tard 7 jours avant le début de la session.

Délai de rétractation : 14 jours pour les prestations achetées à distance (particuliers).

Pour les professionnels, se référer aux conditions de la convention de formation.

MÉTHODES ET MOYENS MOBILISÉS

- Distanciel en webinaire synchrone (Teams)
- Pédagogie pratique : apports techniques structurés, illustrés de jurisprudences récentes et de situations réelles. Cas pratique traités tout au long de la journée.
- Supports remis aux participants via leur espace LearnBox
- Échanges et questions-réponses entre participants et intervenants.

MODALITÉS D'ÉVALUATION

Les acquis sont mesurés en trois temps :

- Quiz de positionnement avant le démarrage de la session
Identification du niveau de connaissance des participants et ajustement pédagogique si nécessaire.
- QCM d'évaluation finale à compléter sur la plateforme Learnbox
Vérification de l'acquisition des compétences et remise d'une attestation de formation.
- Enquête satisfaction bénéficiaire à +90 j.

ACCESSIBILITÉ AUX PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

Think Twice s'engage à adapter ses formations aux besoins spécifiques des participants en situation de handicap. Tout besoin d'aménagement doit être signalé au moment de l'inscription ou via le questionnaire d'analyse de besoin et de positionnement.

La référente handicap est **Marie-Caroline Blanc** — marie-caroline@think-twice.fr

TARIFS

650 € HT par participant (TVA au taux de 20%)

INTERVENANTS

Muriel Vigie — **Avocate fiscaliste**

Fondatrice du cabinet Muriel Vigie Avocat | Chargée d'enseignement Master droit fiscal appliqué - Univ. Paris Dauphine | Ancienne inspectrice principale des finances publiques.

CONTACT – ASSISTANCE TECHNIQUE ET PÉDAGOGIQUE

Référente pédagogique & administrative : Muriel VIGIE

- Email : muriel@think-twice.fr
- Téléphone : 07 89 00 06 65
- Site internet : www.think-twice.fr

THINK TWICE SAS

RCS Aix-en-Provence – 106 580 947

Organisme de formation enregistré auprès du Préfet de la région Paca n°93132529013.

Cet enregistrement ne vaut pas agrément de l'Etat