

L'USUFRUIT LOCATIF SOCIAL (ULS) DANS LE DEMEMBREMENT DE PROPRIETE : CE QU'IL FAUT SAVOIR

Objectifs pédagogiques et opérationnels

Appréhender de manière synthétique la fiscalité de l'ULS
Accompagner efficacement ses clients dans le cadre d'un projet d'investissement dans une opération en démembrement

Pré requis

Aucun

Public

Gestionnaires gérance
Conseillers en gestion de patrimoine
Toute personne intéressée par l'approche fiscale de l'ULS

Suivi et validation

Questions orales ou écrites (QCM)
Evaluation de la formation

Méthodes pédagogiques et moyens techniques

Exposés
Exemples concrets

Durée – Modalités

3h30
Présentiel ou distanciel synchrone
(classe virtuelle)

PROGRAMME DETAILLE

1. INTRODUCTION

Le mécanisme de l'ULS

Les intervenants : un nu-proprétaire investisseur / un usufruitier bailleur / un locataire

La chronologie des événements

2. L'ACQUISITION DU BIEN EN NUE-PROPRIETE

Qui achète ? Dans quel but ? Pour quelle valeur ?

Quelle fiscalité pour le nu-proprétaire ?

Simulation – Avantages et inconvénients

3. LA GESTION DU BIEN DEMEMBRE

Qui loue ? Qui gère ?

Qui entretient ?

Quelle fiscalité pour le nu-proprétaire ?

Quelle fiscalité pour l'usufruitier ?

Simulation – Avantages et inconvénients

4. LE RETOUR À LA PLEINE PROPRIÉTÉ

Quand le nu-proprétaire devient-il pleinement propriétaire ?

Quels sont les choix offerts ? Céder, louer ou occuper ?

Quelle est la fiscalité de la cession ?

Quelle est la fiscalité de la location ?

Quelle est la fiscalité de l'occupation ?

Simulations – Avantages et inconvénients

Formation éligible au renouvellement de la carte des professionnels de l'immobilier conformément au décret n°2016-173 du 17/02/2016