

Organisme de formation : UN + Formations - SIRET 81949915300057

Intitulé : TR52 - Longévité & Nue-propriété

Code TR52

Durée : 7h00

Modalité : Présentiel

Public :

- Titulaire de la carte professionnelle.
- Salarié ou agent commercial détenteur d'une attestation d'habilitation.

Objectifs pédagogiques :

- Maîtriser la transaction immobilière dans le cadre de la vente en nue-propriété
- S'approprier la clientèle senior et ses préoccupations, les aléas vieillissement, le maintien à domicile, les coûts longévité, l'obligation alimentaire, l'intergénérationnel, les aidants familiaux
- Comprendre les mécanismes juridiques et financiers des différents types de vente en Nue-propriété (NP) : avec réserve de Droit d'Usage et d'Habitation (DUH), avec réserve d'Usufruit viager
- Différencier le Droit d'Usage et d'Habitation de l'Usufruit
- Acquérir les méthodes de calculs pour les formes de vente
- Découvrir les profils investisseurs : privés et institutionnels
- Découvrir la logique financière liée à l'investissement à titre individuel et institutionnelle

Pré-requis :

- **Avoir à disposition, sous format numérique ou papier, le support de formation mis à disposition préalablement dans l'extranet.**

Programme :

- *Session du matin

1- LES SENIORS

- Une cible complexe

- Leur patrimoine

- La cartographie du senior
- Les aléas vieillissement & Coût de la longévité
- Chronologie phases du vieillissement (autonomie, GIR)
- Pourquoi toutes ces informations sur les seniors ?
- Perte d'autonomie et obligation alimentaire

2- LE MARCHÉ DE LA NUE-PROPRIÉTÉ/VIAGER

- Répartition de la population française, la population senior, statistiques, les centenaires
- Nombre de retraités pensionnés CNAV
- Le certificat de vie (certificat d'existence)
- Schéma synthèse marché du viager/NP
- La croissance de ce marché
- Quid des sociologues

3- LES DIFFÉRENTS TYPES D'INVESTISSEURS

- Privés : leurs motivations à investir
- Institutionnels : leur objet social lié à l'investissement, la maîtrise du risque de « sur longévité » dans le cadre de la NP

4-DÉCOUVERTE DES DIFFÉRENTES FORMES DE VENTE : NUE-PROPRIÉTÉ-DUH & NUE-PROPRIÉTÉ-USUFRUIT VIAGER

- Principe du démembrement de propriété : schéma sur paperboard
- Conditions requises pour vendre en Nue-propriété

- L'absence d'aléa dans ce type de contrat : pourquoi ?
- Les bases de calculs : schéma résumant les outils
- Les prix immobiliers : les bases de recherche/calculs
- La composition du prix dans le cadre d'un démembrement
- Les vendeurs intéressés par ce type de vente

4.1-La Nue-propriété (NP) avec réserve de DUH

- Démonstration du principe par schéma sur paperboard
- Le principe de la NP avec réserve de DUH
- Schéma de synthèse
- Le droit d'usage et d'habitation : c'est quoi ?
- Extinction du DUH et libération anticipée : la différence ?
- Obligations des parties et répartition des charges
- Vigilance : DUH sur une tête dans le cadre d'un couple

5- LES CLAUSES PARTICULIÈRES D'USAGE : ACTE NOTARIÉ

- Les clauses sont extraites d'actes notariés de ventes réalisées
- La nature du bien et sa désignation
- La réserve de Droit d'Usage et d'Habitation
- La composition du prix
- Clause de fin du DUH : extinction ou abandon
- Assurances incendie et risques divers

- A retenir : schéma de synthèse des essentiels

5.1- La Nue-propriété (NP) avec réserve d'Usufruit Viager

-Démonstration du principe par schéma sur paperboard

-Le principe de la N.P avec réserve d'Usufruit Viager

-Schéma de synthèse

-L'Usufruit Viager : c'est quoi ?

-Extinction de l'Usufruit

-Obligations des parties et répartition des charges

6- LES CLAUSES PARTICULIÈRES D'USAGE : ACTE NOTARIÉ

-Les clauses sont extraites d'actes notariés de ventes réalisées

-La nature du bien et sa désignation

-La réserve d'Usufruit viager

-La composition du prix

-Clause de fin de l'Usufruit : extinction ou abandon (libération du logement)

-La mise en location par l'usufruitier

-Assurances incendie et risques divers

-En cas de départ en institution médicalisée et de mise en location : que se passe-t-il pour l'investisseur ?

7- LES RAISONS DE REMISE EN QUESTION DU CONTRAT/OU/
DÉCHÉANCE DE L'USUFRUITIER (IDEM DUH) :

- Les raisons possibles : aperçu des essentiels
- Zoom : situations de tutelle/curatelle
- Zoom : rescision pour lésion

* Session de l'après-midi

8- LES DIFFÉRENTES MÉTHODES DE CALCULS

- Initiation à l'utilisation des tables de mortalité et barèmes
- Pourquoi utiliser ces tables à données publiques
- Comprendre l'actuariat de l'espérance de vie

8.1-Méthodes calculs NP / DUH : 2 méthodes

- Schéma du raisonnement de calculs
- Calculs sur une personne seule (H 78 ans)
- Calculs pour un couple (H 85 ans + F 80 ans)

-Vérification acquis : étude de cas à réaliser (10 mn) calcul couple homosexuel H 85 ans + H 73 ans

8.2-Méthodes calculs NP / USUFRUIT : 3 méthodes

- Schéma du raisonnement de calculs
- Usufruit fiscal, usufruit économique avec barème, usufruit économique avec rendement annuel
- Calculs sur une personne seule (H 78 ans)
- Vérification acquis usufruit économique : étude de cas à réaliser (10 mn), calcul couple H 84 ans + F 78 ans

-À retenir

9-LE MÉCANISME DE L'INVESTISSEUR

-Schémas placement financier sur du long terme sur de l'actif résidentiel démembré : l'investissement en individuel et l'investissement en fonds d'investissement

10-LES FRAIS IMMOBILIERS

-Administration fiscale : les contrôles

-Frais notariés

-Honoraires agence

11-LA FISCALITÉ DANS LE CADRE D'UN DÉMEMBREMENT

-Côté vendeur : résidence principale, résidence secondaire

-Droits de succession : impact selon le statut marital

-Dans le cadre de l'IFI : assiette fiscale pour le bénéficiaire d'un DUH/Usufruit, assiette fiscale nu-propriétaire.

Moyens pédagogiques :	Séance de formation en salle. Support pédagogique disponible en ligne via l'espace utilisateur de chaque apprenant.
Moyens d'évaluation :	Validation de l'acquisition des connaissances via un quiz à l'issue de la formation. Taux de bonnes réponses minimum à obtenir : 80 %.
Matériel nécessaire :	Ordinateur, tablette ou smartphone avec connexion internet.



PROGRAMME DE FORMATION

A propos de UN + Formations :

UN+ Formations C/O UNIS - 4 Rue de la République - 69001 LYON

04 12 05 72 90 | 9h - 12h et 14h - 17h

contact@unplus.fr

L'accueil des personnes en situation de handicap :

UN + Formations met en œuvre les solutions les plus adaptées pour permettre aux personnes en situation de handicap d'accéder facilement à nos formations.

Notre référente handicap vous accompagnera grâce à un plan d'actions adapté à chaque situation de handicap, en collaboration avec nos partenaires et notre équipe pédagogique.

Dernière MAJ : 02/01/2024

FORMATIONS