

Analyste Crédit Immobilier

Objectifs : Maîtriser les connaissances de base d'un analyste crédit immobilier.	Personnes concernées Cadre bancaire.
PROGRAMME	Pré requis : Aucun.
<p>FISCALITE D'UNE OPERATION IMMOBILIERE – 1 JOUR</p> <p>DIFFERENTES IMPLICATIONS FISCALES D'UNE ACQUISITION IMMOBILIERE</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Acquisitions soumises aux droits d'enregistrement ➤ Acquisitions soumises à la TVA immobilière ➤ Changement de destination et changement d'affectation ➤ Contribution pour dépassement du COS ➤ Taxe foncière sur les propriétés non bâties ➤ TLE et participation pour le financement des voies et des réseaux <p>CALCUL DES REVENUS FONCIERS</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Définition des revenus fonciers ➤ Détermination du revenu foncier imposable ➤ Souscription de la déclaration n° 2044 ➤ Imposition du revenu foncier ➤ Gestion fiscale des intérêts d'emprunt ➤ Régimes incitatifs : leur devenir <p>REGIME DE TVA DES LOCATIONS IMMOBILIERES</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Locations soumises de plein droit à la TVA ➤ Locations exonérées de TVA ➤ Locations soumises à TVA par option : champ d'application, modalités de l'option, conséquences générales de l'option ➤ Locations soumises à CRL ➤ Les aménagements apportés par le décret du 10 septembre 2010 ➤ Exercice d'application: identifier grâce à un QCM l'imposition ou non des loyers à la TVA et en tirer les conséquences <p>LOCATIONS IMPOSEES DANS LA CATEGORIE DES BIC</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Champ d'application ➤ Mode de calcul du revenu imposable ➤ Régimes LMP / LMNP : différences, avantages et inconvénients ➤ Régime du micro-BIC <p>CONSEQUENCES FISCALES DE LA CESSION IMMOBILIERE</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Régime des plus-values immobilières et son actualité ➤ Traitement fiscal lorsque le cédant est une SCI ➤ Régime fiscal de la cession d'actif immobilier par une société commerciale <p>CREDIT IMMOBILIER – 1 JOUR</p> <p>LE DOMAINE D'APPLICATION DES CREDITS IMMOBILIERS</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Achat, réparation, construction d'un bien immobilier ➤ Conditions pour les personnes physiques, pour les personnes morales ➤ L'âge légal pour pouvoir emprunter et l'âge maximum <p>LES MODES D'ACQUISITION</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les acteurs de l'immobilier ➤ Les différents contrats de vente ➤ Le CCMI et la VEFA <p>LA REGLEMENTATION DU CREDIT IMMOBILIER</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ La Loi LAGARDE ➤ Les pièces constitutives d'un dossier de prêt ➤ Le plan de financement 	<p>PEDAGOGIE</p> <p>Le Formateur Spécialiste de la gestion bancaire.</p> <p>Méthode pédagogique</p>  <p>Le stage est construit autour de cas réels pour confronter les stagiaires à des situations concrètes et les entraîner à répondre aux questions qui se posent vraiment à eux. Les méthodes utilisées seront actives, alternant les travaux de groupes, les apports théoriques et les exercices pratiques.</p> <p>Intra entreprise Lieu de formation : dans la ville de votre choix</p> <p>Inter entreprises Tarif par personne</p>
	5 jours
	2 490 €
	Réf : BA054

LE CREDIT DU SECTEUR LIBRE

- Les prêts à taux fixe
- Les prêts à taux révisable
- Le mixage – lissage de crédits
- Les prêts modulables

LE CREDIT DU SECTEUR REGLEMENTE

- Le prêt à taux zéro plus
- L'éco prêt à taux zéro
- Le prêt épargne logement, le compte épargne logement, le prêt 1 % logement
- Le prêt conventionné (classique et PAS)

ETUDE DES DOSSIERS – 1 JOUR
LE CALCUL D'UNE ENVELOPPE FINANCIERE

- Equilibre des revenus du client
- Calcul des intérêts intercalaires
- Calcul de la mensualité maximum du client, montant du prêt principal et plan de financement

LA CONSTITUTION DU DOSSIER DE FINANCEMENT

- Les pièces constitutives du dossier de financement
- Les justificatifs pour l'identité, les revenus, les prêts en cours, l'opération à financer, l'apport et les autres crédits
- Les points de contrôle et lecture critique des pièces

L'ANALYSE D'UN DOSSIER DE FINANCEMENT

- Rappel sur les régimes matrimoniaux
- L'impact du régime matrimonial dans l'approche du crédit immobilier
- Le calcul des ratios
- L'approche du risque par le «banquier»

LE SURENDETTEMENT

- Qu'est-ce que le surendettement ?
- Maîtriser les différentes orientations du dossier de surendettement
- Plan à l'amiable : ce qu'il faut savoir pour mieux suivre la personne surendettée
- L'échec de la phase amiable : décrypter les différentes procédures au regard des dernières évolutions législatives
- Comprendre le rôle du juge et maîtriser les recours possibles
- Les différents fichages et leurs conséquences : quel est le rôle de la Banque de France

LES PHASES DE MISE EN PLACE D'UN PRET

- L'offre de prêt
- Le délai de réflexion obligatoire : calcul du délai de réflexion, cas de non respect du délai de réflexion
- Les débloquages de fonds

SAVOIR ANALYSER UN COMPTE DE RESULTAT – 1 JOUR
GENERALITES

- Les informations préalables : les secteurs d'activités, la forme juridique des entreprises
- Les différentes comptabilités : la comptabilité standard ou particulière, la comptabilité générale ou analytique

ANALYSE DES DOCUMENTS COMPTABLES

- Le bilan : présentation général, l'étude des postes de l'ACTIF, l'étude des postes du PASSIF
- Analyse du compte de résultats : étude des charges et des produits
- Les états de fin d'année : le rapprochement bilan/résultats, la liasse comptable et fiscale

LA PRATIQUE DE LA COMPTABILITE

- Les principes de la comptabilité : la comptabilité en partie double, les écritures comptables, le plan comptable
- Les supports de la comptabilité : le brouillard, le journal, le grand livre, la balance, le livre des inventaires, le bilan, le résultat
- Les principales écritures : les écritures d'inventaire, d'amortissements, de provisions, la variation du bilan et des résultats

INITIATION A L'ANALYSE FINANCIERE

- Le schéma de l'analyse financière : les différentes étapes, les différentes méthodes d'analyse
- L'analyse du bilan : le regroupement de postes, le bilan fonctionnel et le bilan financier, l'approche par les ratios, les immobilisations, les stocks, les liquidités
- L'analyse du compte de résultats : l'étude analytique des postes, le seuil de rentabilité, la capacité d'autofinancement, la surveillance des ratios, les fonds de roulement, la trésorerie
- Etude du tableau de financement : les flux d'emplois, les flux de ressources, la variation du fonds de roulement
- Les conclusions de l'analyse : les indicateurs pour la gestion de l'entreprise, l'appréciation du risque pour l'observateur extérieur (banque, assurance, partenaire commercial)

L'OUTIL INFORMATIQUE

- La centrale des bilans : fonctionnement, utilité et conditions d'accès
- Les logiciels d'analyse : présentation et logique de base
- Les banques de données : principales informations

COMPOSANTES DE L'OFFRE DE PRET – 1 JOUR

LES GARANTIES

- Sûretés réelles
- Sûretés personnelles
- L'hypothèque, le privilège de prêteurs de deniers, le cautionnement, le nantissement

LES ASSURANCES

- Le fonctionnement des assurances de prêt
- Le choix de l'assurance groupe
- L'assurance décès, invalidité, incapacité
- L'assurance perte d'emploi
- Le questionnaire médical
- L'assurance de l'immeuble

LES COMPOSANTES PRINCIPALES DE L'OFFRE

- L'emprunteur, l'opération, l'endettement, le FICP, le coût du crédit, les seuils de l'usure
- L'offre de crédit
- Le calcul du taux effectif global (aussi appelé TEG)
- La validité de l'offre, les remboursements anticipés

LES COMPOSANTES DES REMBOURSEMENTS

- Le montant des amortissements
- Le montant des intérêts
- Le montant des intérêts intercalaires
- Le montant des assurances

LE TABLEAU D'AMORTISSEMENT

- Le montant du capital à amortir
- Le montant des intérêts à payer
- Le solde restant dû
- Le calcul du remboursement par amortissement constant
- Le calcul du remboursement par annuités constantes

Organisme de formation PROFORMALYS – Formation Banque Assurances partout en France

Formation *Analyste Crédit Immobilier*

Tél. : 01 48 74 29 45 - Mail : contact@proformalys.com - Fax : 01 48 74 39 98

Toutes les formations Banque Assurances de notre organisme de formation sur www.proformalys.com