

### PUBLICS CONCERNÉS

Les titulaires d'une carte professionnelle en immobilier et leurs mandataires, les Intermédiaires en Opérations de Banque et Services de Paiement (IOBSP), les mandataires et courtiers en assurance

## PACK4- IMMOBILIER-IOBSP-IAS 2023

*Parcours conforme aux exigences de la loi Alur, la DCI et la DDA*

### MODALITES D'ADMISSION

- Bénéficier d'un accès internet haut débit
- Préalablement à cette formation, le participant devra être soumis à l'obligation de formation continue édictée par les textes précédemment visés

### COMPÉTENCES VISÉES

Le programme de formation PACK 4- IMMOBILIER-IOBSP-IAS 2023 est destiné à des professionnels de la gestion de patrimoine afin de leur permettre de parfaire la mise en œuvre de connaissances techniques

### OBJECTIFS PEDAGOGIQUES

À l'issue de cette formation, le participant sera capable de :

- répondre aux exigences réglementaires de formation annuelle continue ;
- justifier du maintien de ses connaissances et compétences professionnelles.

### DÉROULEMENT DE LA FORMATION

- Identification des besoins et projets du stagiaire
- Mise à disposition de modules de formation au format vidéo, visionneuse powerpoint, pages web, QCM d'apprentissage,
- Évaluation des acquis à chaque fin de module et suivi de l'assiduité du stagiaire par l'équipe pédagogique
- Évaluation finale

### METHODES PEDAGOGIQUES

- La formation est dispensée dans le cadre d'un environnement numérique pédagogique mettant à disposition de l'apprenant des supports pédagogiques, ainsi que des exercices d'accompagnement

### PROGRAMME

Module 1 – L'investissement familial en immobilier 7 h (Immobilier)

Partie 1 Traitement de l'immobilier de jouissance

- La question des investissements déséquilibrés ( en régime communautaire, en régime séparatiste)
- Remboursement de dette bancaire d'acquisition et application du régime primaire
- Coût d'acquisition et principe de calcul d'une plus-value
- Achat de la résidence principale, risque d'une donation déguisée ?
- Résidence principale et traitement des plus-values, jurisprudence actualisée
- Résidence principale et traitement de l'IFI
- Jouissance gratuite et SCI : avantages juridiques et piège fiscal ? I.R. ou I.S. ?
- La transmission de la résidence principale
- Résidence principale à l'intérieur du groupe du dirigeant
- opération de partage immobilier dans une opération de divorce

HEURES VALIDEES

- 14 Heures en Immobilier
- 7 Heures en IOBSP
- 15 Heures en Assurance

Partie 2 : Traitement de l'immobilier locatif

- Les aides familiales en direct via une société patrimoniale
- Gestion familial du bien locatif ( indivision, convention d'indivision, SCI )
- Impact du plafonnement du quotient familial et effet de levier fiscal dans l'investissement locatif
- Présentation du mécanisme d'un produit défiscalisant
- L'immobilier défiscalisant et les conditions familiales ( divorce, décès)

Partie 3 L'immobilier familial dans un but d'anticipation de la transmission

- Démembrement et plus-values mobilière ou immobilière
- Notion de purge des plus-values
- Comment intégrer les enfants dans le projet d'investissement locatif ? un immobilier de jouissance ?
- Focus sur l'achat familial démembré ( en direct, via une SCI ...)
- Les grandes étapes à retenir d'une SCI à but de transmission
- Variante : la vente à soi-même ( OBO familial - les points litigieux sur le plan fiscal dans ce type de montage ? dernière jurisprudence applicable)

Module 2 –La découverte de l'acquéreur– (7 heures Immobilier )

- Partie 1 : Pourquoi cette découverte est elle fondamentale ?
- Partie 2 : Objectifs : Les éléments à découvrir
- Partie 3 : Communication efficace et adaptée
  - 01 Le paraverbal
  - 02 L'écoute active
  - 03 La confiance en soi
  - 04 Les techniques de questionnement
- Partie 4 : Ensemble des éléments à collecter : Déterminer le profil de votre client par les différents thèmes abordés
- Partie 5 : La méthode SONCASE
- Partie 6 : La visite des biens : objection et conclusion
  - 01 La visite
  - 02 Les objections
  - 03 Les techniques de conclusion de l'entretien
- Partie 7 : Conclusion : Avez-vous démontré votre professionnalisme ?

#### DUREE

- 36 Heures avec une possibilité d'accès au cours durant 6 mois

#### EVALUATIONS

- Temps de connexion contresignés par le stagiaire et le(s) responsable(s) pédagogique(s) pour la partie FOAD
- Évaluation à chaud
- Évaluation à froid

### Module 3- Financement des entreprises (7 heures (IOBSP/DCI))

Partie 1- Caractéristiques Générales sur le crédit

Partie 2- les Garanties

Partie 3- Les assurances

### Module 4- La retraite en France (15 heures Assurance/DDA)

Introduction

Organisation des systèmes de retraite en France

Les différents types de trimestres

Termes et définitions

La réforme de 2023

Les salariés du secteur privé

Les salariés du secteur public

Les travailleurs indépendants

Les professions libérales réglementées

La retraite progressive

Fiscalité

Le PER individuel

Conclusion

#### BUDGET

Prix public consultable ici : [Boutique en ligne Prix publics](#)  
Frais pédagogiques compris  
Règlement à l'inscription

#### MOYENS DE PAIEMENT ACCEPTES

Carte bancaire ou virement bancaire

#### AUTEURS

Patricia ROUVIER, Philippe Tarriotte  
Frédéric Guilguet Patrick Dufour

#### ACCESSIBILITE ET HANDICAP

Nous réalisons des études préalables à nos formations pour en adapter l'accès, les modalités pédagogiques et le suivi en fonction de la situation de handicap annoncée. Si nécessaire, notre référent handicap Mme Rouvier fera appel à des partenaires spécialisés.

#### REFERENT PROGRAMME

- Responsable clientèle :  
contact@sumatraformationconseil.com

#### MOYENS D'ÉVALUATION MIS EN ŒUVRE ET SUIVI

Rapport des temps de connexion contresignés par le stagiaire et le(s) responsable(s) pédagogique(s) directement téléchargeable par le stagiaire

Parcours avec 4 étapes de validation progressive obligatoires

#### DIRECTION PÉDAGOGIQUE

Patricia ROUVIER, diplômée Master 2 en Gestion de Patrimoine DESU Gestion de patrimoine, certifiée CGPC.  
Sumatra Formation Conseil

#### VALIDATION DE LA FORMATION

Un QCM de fin de formation permettra d'attester de l'acquisition des connaissances si la note est  $\geq 70\%$

L'attestation de formation est disponible immédiatement

**Tests d'acquisition des connaissances**

**Documentation téléchargeable**

**Test de validation final**

**Assistance technique incluse**

**Accès valable 6 mois**

**Financement OPCO**



**ENCADREMENT ET ASSISTANCE PÉDAGOGIQUE TOUT AU LONG DE LA FORMATION OUVERTE À DISTANCE (FOAD)**

Le tuteur est le garant du suivi de l'apprenant. Il sera chargé de le suivre et de l'assister durant son parcours d'apprentissage, de mesurer sa progression pédagogique, de déceler d'éventuels écarts et de proposer des correctifs.

Tuteur	Le service pédagogique de SFC composé d'experts, ès qualité ( <a href="mailto:contact@sumatraformationconseil.com">contact@sumatraformationconseil.com</a> ).
Modalités d'accompagnement	L'accompagnement se fait selon des outils de suivi à disposition sur l'environnement numérique d'enseignement (barre de progression, coche d'achèvement, parcours guidé...).
Comment et à quel moment peut-il être joint par l'apprenant ?	Tous les jours ouvrés de la semaine de 9h30-12h30 par mail.
Dispositifs mis en place pour la promotion des partages et des échanges pédagogiques entre les apprenants	Mise en place d'outils asynchrones de formation comme forum, messagerie privée.
Délai de réponse à une demande d'accompagnement	72 heures ouvrées à compter de la prise en charge de la demande (avec rendez-vous préalable).

**PACK 4**  
**36 HEURES**

*Sumatra*  
**FC**

# **LES RENDEZ-VOUS DE LA FORMATION**

IMMOBILIER

ASSURANCE

IOBSP