

## FISCALITE IMMOBILIERE : L'ESSENTIEL

### Objectif pédagogique et opérationnel

Bénéficier d'un panorama exhaustif de la fiscalité applicable à l'immeuble dans son cycle de vie (acquisition, exploitation et cession) à jour des lois de finances, des évolutions jurisprudentielles et doctrinales.

### Public

Dirigeants – Juristes – Responsables et collaborateurs des services transaction et gestion immobilière

### Méthodes pédagogiques et moyens techniques

Alternance d'exposés et de cas pratiques  
Questions / réponses / Quizz  
Nombreux exemples chiffrés et simulations  
Projection du support de formation  
Assistance technique à la connexion et à l'utilisation de l'outil de visioconférence

### Pré requis

Aucun

### Suivi et validation

Rapport de connexion  
Questions orales ou écrites (QCM)  
Evaluation de la formation en ligne

### Durée - Modalités

7h00 en 2 séquences de 3h30 chacune – Distanciel synchrone (classe virtuelle)

## PROGRAMME DETAILLE

### 1. L'ACQUISITION : TVA OU ET DROITS D'ENREGISTREMENT ? – Séquence 1

#### Les acquisitions soumises à TVA

La définition de « l'immeuble neuf » et son imposition à la TVA  
Le traitement des immeubles anciens : le régime optionnel  
Le traitement de la cession de terrains à bâtir : l'évolution jurisprudentielle  
La TVA sur marge : son mode de calcul  
L'application de l'article 257 bis du CGI

#### Les acquisitions soumises aux droits d'enregistrement

Les opérations soumises au taux de droit commun  
Les opérations soumises à taux réduit  
Les règles d'exonération des droits d'enregistrement

#### Situations particulières

Le traitement de la cession de terrains à bâtir : l'évolution jurisprudentielle  
Quid des marchands de biens ?  
Quid de l'acquéreur/cédant étranger ?

**Illustration : identification des taxes et droits exigibles en fonction du bien acquis**

### 2. LA LOCATION : TVA OU NON ? REVENUS FONCIERS OU BIC ? – Séquence 2

#### L'imposition indirecte :

Les locations exonérées de TVA  
Les locations imposées de plein droit à la TVA  
Les locations imposées sur option à la TVA (bail commercial) – l'évolution jurisprudentielle et doctrinale  
La TVA déductible et les régularisations éventuelles  
Quid du bailleur étranger ?

***Illustration*** : déductibilité de la TVA sur frais et charges en cas d'immeuble mixte

**L'imposition directe :**

Les locations imposées dans la catégorie des revenus fonciers

Les locations imposées dans la catégorie des BIC

***Illustration*** : *détermination d'un résultat selon les règles des revenus fonciers et des BIC / un comparatif*

### **3. LA CESSION : EXONERATION OU IMPOSITION ?**

Le régime des plus-values des particuliers

Le régime de la cession de titres de SCI

Le régime fiscal de la cession d'actif immobilier par une société commerciale

Quid des marchands de biens ?

Quid du cédant étranger ?

***Illustration*** : *calcul d'une plus-value des particuliers*

***Une attestation de participation conforme au décret n° 2016-173 du 18 février 2016 relatif à la formation continue des professionnels de l'immobilier sera remise à chaque participant***