

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**

Les régimes incitatifs

Panorama

Du régime « Pinel classique » au régime « Pinel + » **Focus**

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