

FISCALITE IMMOBILIERE : L'ESSENTIEL

Objectif pédagogique et opérationnel

Bénéficiaire d'un panorama exhaustif de la fiscalité applicable à l'immeuble dans son cycle de vie (acquisition, exploitation et cession) à jour de la loi de finances pour 2024

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

1 jour, soit 7 heures
Présentiel ou distanciel synchrone
(classe virtuelle)

PROGRAMME DETAILLE

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

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 et doctrinale
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

Quid des marchands de biens ?
Quid des acquéreurs/cédants étrangers ?

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

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

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 des bailleurs étrangers ?

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 2023/2024**

3. LA CESSION : EXONERATION OU IMPOSITION ?

Le régime des plus-values des particuliers

Le régime de la cession de titres de SCI

Les plus-values exonérées en 2023

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

Quid des marchands de biens ?

Quid des cédants étrangers ?

Illustration : calcul d'une plus-value des particuliers

Formation éligible au renouvellement de la carte des professionnels de l'immobilier conformément au décret n°2016-173 du 17/02/2016