

## 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 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

La TVA sur marge : son évolution jurisprudentielle et doctrinale / un BOFIP en attente

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)

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 / actualité

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

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***