

## 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)

### Pré requis

Aucun

### Public

Dirigeants  
Juristes  
Responsables et collaborateurs des services transaction et gestion immobilière

### Suivi et validation

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

### 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

### 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 ?

**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

**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 / le statut du bailleur privé « JEANBRUN »

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

Les points de vigilance

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

Le régime des plus-values des particuliers

La cession dans le cadre du LMNP

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 ?

***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***