HM FORMATION

Programme de formation

Fiscalité des opérations de promotion immobilière

Durée : 7h

Public : Toute personne traitant de la fiscalité des opérations de promotion immobilière - Fiscalistes - Comptables - Experts-comptables - Commissaires aux comptes - Avocats - Notaires etc

Objectifs :

- Examiner les règles fiscales applicables aux différentes étapes du programme d'une opération de promotion immobilière : taxes d'urbanisme, TVA, droits d'enregistrement, taxation des profits
- Arrêter le résultat fiscal des promoteurs
- Analyser les impacts fiscaux pour les associés

Pré-requis :

- Connaissances en fiscalité générale
- Une très bonne connexion internet est requise pour le format distanciel synchrone

Modalités techniques, pédagogique et d'encadrement :

En format présentiel :
Salle équipée avec video-projecteur (ou TV) et paperboard. Connexion WIFI.
Ordinateur portable pour chaque participant. Le stagiaire pourra amener le sien si il le souhaite.
En cas de formation intra-entreprise, les moyens techniques décrits ci-dessus doivent représenter une référence idéale.

En format distanciel : synchrone avec le formateur via Zoom ou outil équivalent (télé-présentiel).

Approche pédagogie : transfert de compétences méthodologiques, cas d'applications pratiques.
Alternance d'exposés, d'exemples et de simulations
Support de formation remis au participant

Modalités d'évaluation des connaissances : Exercices pratiques, questions orales, QCM et/ou test complété par une auto-évaluation des acquis par le stagiaire.

Modalité d'évaluation de l'appréciation des participants : Questionnaire d'appréciation à chaud à l'issue de la formation. Et à froid plusieurs mois après la formation pour s'assurer de l'ancrage des acquis et du transfert de compétences en situation professionnelle.

Modalité de suivi de l'action de formation : Feuille d'émargement co-signée par demi-journée ou séance de formation.

Contenu détaillé de la formation :

Déterminer le montant des taxes d'urbanisme applicables à l'opération (champ d'application, bases, taux)

- La taxe d'aménagement
- Le versement pour sous-densité
- Illustration : le calcul d'un versement pour sous-densité
- La redevance d'archéologie préventive

Sécuriser et gérer l'option TVA sur l'achat de terrain à bâtir

- Le terrain à bâtir (TAB) au sens de la TVA
- L'application ou non de la TVA sur l'achat du TAB
- La base taxable : prix de vente ou marge brute
- La récupération de la TVA

Cas pratique : calculer la TVA sur marge due par un lotisseur qui revend un terrain à bâtir acquis auprès d'un non-assujetti

Identifier et calculer les droits d'enregistrement applicables à l'achat du terrain à bâtir

- L'engagement de construire
- Les conséquences fiscales de l'inobservation cet engagement
- Les substitutions à l'engagement de construire
- La dation en paiement
- La livraison à soi-même

Cas pratiques :
Exposer le régime TVA et droits d'enregistrement de l'acquisition d'un terrain à bâtir auprès d'un particulier suivi de sa revente
Indiquer les conséquences d'une substitution d'engagement et le formalisme à respecter

Appliquer les règles TVA à la vente de l'immeuble

- La vente de l'immeuble neuf :
  - la définition de l'immeuble « neuf »
  - les critères légaux de la rénovation lourde
  - les modalités d'imposition à la TVA : cas général, VEFA
  - La vente de l'immeuble bâti et la TVA :
  - le paiement de la TVA
  - la vente d'immeubles achevés depuis plus de 5 ans

Cas pratique : déterminer les conséquence d'un contrôle fiscal aboutissant à considérer des travaux réalisés dans un immeuble ancien comme ayant conduit à la production d'un immeuble neuf

Examiner quelques situations particulières au regard de la TVA :

- L'immeuble en stock au-delà du 31/12 de la 2e année qui suit l'achèvement

- La dation en paiement des locaux
- Le régime des dépôts de garantie

Arrêter le résultat fiscal des promoteurs

- Les règles générales de détermination des profits de construction
- Le résultat des sociétés civiles de construction-vente : le régime de la translucidité
- Le résultat des sociétés d'attribution : la transparence fiscale

Cas pratique *: calculer le résultat d'une société de promotion immobilière au titre de la commercialisation d'un programme*

Analyser les impacts fiscaux au niveau des associés

- L'imposition des profits : régime fiscal en fonction du statut des associés
- Le régime des cessions de titres.

Illustration *: le calcul de l'impôt dû sur une cession de titres*

Sanction de la formation : Attestation de formation (L.6353-1 du Code du travail)