HM FORMATION

Programme de formation

Fiscalité immobilière applicable à la construction, location, cession d'immeubles par des particuliers ou des entreprises

Durée : 21h

Public : Toute personne confrontée aux questions pratiques relevant de la fiscalité immobilière - Collaborateurs de services immobilier, comptables ou fiscaux - experts-comptables - Commissaires aux comptes – Leurs collaborateurs

Objectifs :

- Analyser les structures juridiques adéquates pour les activités immobilières
- Identifier les impôts rendus exigibles par la construction d'un immeuble
- Examiner la fiscalité applicable en cas de mise en location de l'immeuble
- Déterminer les impôts dus en cas de cession de l'immeuble

Pré-requis : 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.
Exemples concrets
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 :

Analyser les structures juridiques adéquates pour les activités immobilières

Examiner les différentes structures possibles

- La détention directe, via une SCI ou une SAS
- La spécificité de la société de construction vente
- Partage d'expériences : quels sont les avantages et inconvénients des différentes structures ?

Déterminer les différents régimes fiscaux y afférents

- L'impact de la qualité du contribuable : personne physique, société de construction vente...
- Le régime fiscal correspondant
- Quiz : rattacher le régime fiscal à la structure juridique concernée
- Identifier les impôts déclenchés par la construction d'un immeuble

Examiner le régime TVA des opérations de construction

- Les terrains à bâtir
- La vente en état futur d'achèvement,
- Les opérations de rénovation lourde
- Le régime de TVA sur la marge
- L'opportunité d'effectuer une option pour la TVA
- Les opérations réalisées par des marchands de biens

Cas pratique : déterminer une TVA sur marge

Identifier les droits d'enregistrement dus lors de l'achèvement de l'immeuble

- Le régime de droit commun
- Le régime de faveur liés aux engagements de construire ou de revendre

Quiz : identifier les droits d'enregistrement exigibles dans différentes situations

Définir le régime fiscal applicable aux profits de construction

- L'impact de la qualité du contribuable : personne physique, société de construction vente...
- Le régime fiscal correspondant
- Examiner la fiscalité applicable en cas de mise en location de l'immeuble

Cas pratique : identifier le régime d'imposition d'une série d'opérations de construction

Analyser l'imposition des résultats en fonction de la qualité du bailleur et du type de location retenu (meublée ou non)

- La location par une société soumise à l'IS
- La location par une SCI
- La location nue par une personne physique :
    - imposition en revenus fonciers
    - dispositifs de défiscalisation (Malraux, Pinel, Denormandie...)

- Les loueurs en meublé professionnels ou non professionnels :
    - taxation en BIC
    - dispositifs de défiscalisation (LMP, Censi-Bouvard)

Cas pratique : comparer le résultat imposable en location nue et en location meublée

Appliquer la TVA et la CRL (contribution sur les revenus locatifs) aux loyers

- Les situations de taxation à la TVA de plein droit ou sur option
- La récupération de la TVA sur les dépenses
- Le calcul du cœfficient de taxation pour les immeubles mixtes
- La contribution sur les revenus locatifs

Cas pratiques :

- *déterminer le revenu imposable de deux associés d'une SCI*
- *comparer le résultat taxable en fonction des choix de structuration retenus*

Estimer l'impact des impôts locaux

- Les impôts dus par les entreprises : taxe foncière, CFE
- Les taxes dues par les particuliers : taxe foncière, taxe d'habitation
- Le traitement de la refacturation de la taxe foncière au locataire

Cas pratique : décrypter un avis de CFE

Evaluer l'IFI des particuliers

- Les immeubles imposables et les exonérations
- L'impact de la location sur l'évaluation de l'immeuble
- Le barème de l'impôt
- Déterminer les impôts dus en cas de cession de l'immeuble

Quiz : identifier les possibilités d'exonération d'IFI

Définir le régime d'imposition des plus ou moins-values selon la qualité du propriétaire

- Les plus-values des particuliers : cession d'immeubles, cession de titres de société à prépondérance immobilière
- Les plus-values professionnelles : régimes applicables (société IS ou non IS)
- Le régime des marchands de biens

Cas pratique : calculer une plus-value de cession

Calculer les droits d'enregistrement dus sur la cession de l'immeuble

- La base de calcul des droits d'enregistrement
- Le régime de droit commun des mutations immobilières

Cas pratique : évaluer le montant des droits d'enregistrement dus sur une vente immobilière

Examiner les enjeux TVA en cas de cession de l'immeuble

- Les cas de régularisation de la TVA antérieurement déduite
- L'enjeu de l'option à la TVA sur la cession d'un immeuble de plus de 5 ans

- Synthèse : recenser les cas d'application de la TVA sur le prix total ou sur la marge

QCM *de synthèse sur l'ensemble de la formation*

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