HM FORMATION

Programme de formation

La TVA immobilière

Durée : 7h

Public : Responsables immobiliers, Responsables fiscaux, Experts-comptables et avocats ou toute personne souhaitant acquérir des connaissances sur la TVA dans les activités immobilière

Objectifs :

- Cerner les mécanismes de la TVA applicables aux opérations immobilières
- Maîtriser les principes d'imposition à la TVA relatifs aux différentes opérations immobilières
- Procéder aux déclarations de TVA

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.
Analyse commentée des instructions administratives et des bulletins officiels
Supports pédagogiques 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 :

Maîtriser le régime de la TVA sur les activités immobilières

Appliquer l'article 16 de la loi n° 2010-237 du 09/03/10

- Distinguer les opérations réalisées dans le cadre d'une activité économique des opérations réalisées hors d'une activité économique

Définir le champ d'application et les mécanismes de la TVA

- Opérations taxables de plein droit
- Intégrer la nouvelle notion objective de " terrains à bâtir "
- Régler le sort des livraisons à soi-même
- Opérations exonérées avec faculté d'option pour la TVA
- Identifier les exonérations supprimées
- Assujettissement à la TVA : mesurer l'impact en matière de droits d'enregistrement

Apprécier les conséquences d'une acquisition immobilière

- Acquisition d'un terrain à bâtir
- Notion de redevable et " portage " de la TVA
- Construction d'un immeuble
- Livraison à soi-même de travaux immobiliers ou d'immeubles

Analyser les conséquences de la cession d'un immeuble

- Choisir entre stock et immobilisation
- VEFA et promotion immobilière
- Vente d'un immeuble construit
- Cession de droits sociaux représentant un immeuble
- Déduction de la TVA grevant les frais afférents aux cessions d'immeubles hors champ de la TVA

Définir les modalités de taxation à la TVA

- Déterminer le redevable
- Cerner les règles de territorialité
- Définir et appliquer le taux
- Fait générateur et exigibilité
- Conditions de déduction
- Régulariser la TVA
- Déterminer l'assiette
- Déclarer et payer la TVA
- Remplir l'imprimé CA3

Régimes transitoires et particuliers

Régimes transitoires : maîtriser les opérations " à cheval " entre ancien et nouveau régime

Régimes particuliers : maîtriser les conséquences fiscales des activités

- De négoce : suppression du régime " TVA marchands de biens "
- De promotion-vente : cerner les difficultés propres à ce statut
- De réhabilitation immobilière : définir les cas de réhabilitation conduisant à la réalisation d'un immeuble neuf
- De transfert d'immeubles : cas des immeubles considérés comme des universalités de biens

Exercice d'application : *synthèse des points clés*

- De l'acquisition d'un terrain à bâtir à la revente de l'immeuble x années après son achèvement, déterminer et liquider la TVA applicable et remplir l'imprimé CA3
- Étude et résolution dans plusieurs hypothèses

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