

L'ultime actualité fiscale immobilière au prisme de la jurisprudence, doctrine fiscale et des dernières propositions législatives !



06 59 9113 10

Ref : 262H0004

Programme développé :

I) Le point sur la location meublée

A) Impôt direct BIC

- 1) Baisse des seuils du régime micro BIC (LF2025)
- 2) Suppression de l'abattement supplémentaire pour les loueurs de meublés de tourisme classés en zone non tendue
- 3) Reconduction des cas d'exonération d'impôt jusqu'au 31 décembre 2026
- 4) Cas des SCI exerçant une activité accessoire de location meublée (CAA de Lyon du 27 février 2025, n°23LY02552)
- 5) Cas particulier des chambres d'hôtes (Réponse ministérielle Falcon JOAN du 3 juin 2025, question n°4881 ; Réponse ministérielle Le Gac JOAN du 3 juin 2025, question n°4697)
Baisse du plafond micro-BIC confirmé pour l'instant...

B) TVA : Régime des prestations para-hôtelières ; Nouveaux commentaires administratifs (BOFIP 03/2025 et Rép min. Daubié, JOAN du 1^{er} avril 2025, n°1044)

- 1) Rappel du dispositif en vigueur depuis la loi de finances 2024
- 2) Précisions relatives aux prestations annexes

II) L'actualité fiscale des marchands de biens

A) Absence de conditions d'habitudes et d'intention spéculative si résidence principale du marchand de biens CE 14 mars 2025

B) Conditions de déductibilité des provisions pour stocks immobiliers CAA Bordeaux du 20 février 2025, n° 22BX02400

C) TVA sur marge immobilière : identité juridique du bien exigée CAA Lyon du 5 juin 2025, n°23LY02767 CAA Bordeaux du 3 juillet 2025, n°23BX01580

III) Revenus fonciers

A) Déductibilité des charges foncières et bien vacant CAA de Versailles du 27 mai 2025, n°23VE00542

B) Déductibilité des travaux de restauration d'un ensemble immobilier : entre qualification juridique et dissociabilité des dépenses (TA de Paris du 24 juillet 2025, n°2217103)

C) Montage fictif en vue de générer des déficits dans le cadre de nombreuses SCI aux parts démembrées : l'abus de droit est caractérisé ! (séance n°1 du 14 novembre 2024 : avis rendus par le comité de l'abus de droit fiscal commentés par l'administration (CADF/AC n°3/2024)

IV) Les dernières perspectives législatives et gouvernementales

A) Statut du bailleur privé : relancer l'investissement locatif pour produire plus de logements

B) Plus-values immobilières

- 1) Proposition de réforme de l'abattement pour durée de détention (proposition de loi, n°1411)
- 2) Cession de parts de SCI et plus-value : le piège fiscal du crédit-bail immobilier avant la levée d'option (Arrêt CAA de Nantes du 15 juillet 2025, n°24NT03494)
- 3) **Autres mesures**

V) Impôts locaux

A) Point sur le cumul THRS et CFE

- 1) **Locations saisonnières : Bercy assume la double peine fiscale CFE et taxe d'habitation** (Réponse ministérielle Falcon JOAN du 3 juin 2025, question n°4881 ; Réponse ministérielle Le Gac du 3 juin 2025, question n°4697)

Cas particulier des chambres d'hôtes (fiscalité des chambres d'hôtes : le gouvernement justifie sa réforme et lance une concertation)

- 2) **TA Grenoble 11 août 2025 : enfin une piste afin d'éviter la double imposition !**

B) Situation particulière des gîtes ruraux (CE, 8^e ch., 23 déc. 2024, n°492174)

VI) Droits d'enregistrement et prélèvements sociaux

A) Transmission de biens ruraux donnés à bail à long terme : extension du dispositif de la LF 2025 aux baux antérieurs au 1^{er} janvier 2025

- 1) Rappel du dispositif mis en place par la LF 2025
- 2) Apport de la RM Thomas Cazenave du 8 avril 2025, question n° 5041
- 3) Mise à jour du BOFIP août 2025

B) Evolution jurisprudentielle au regard de l'engagement de construire

- 1) Transmission d'engagement de construire : le juge rappelle l'exigence d'assujettissement à la TVA du cessionnaire (Cour de Cassation 28 mai 2025, n°24-13.572)
- 2) Engagement de construire et vente du bien : de l'importance de la qualité d'assujetti à la TVA du sous-acquéreur (Cour de cassation 7 mai 2025 n° 2411-771)

C) Prélèvements sociaux sur les plus-values

immobilières des non-résidents : l'affiliation à un régime étranger suffit, la résidence n'est pas exigée (Arrêt du Conseil d'état du 19 mai 2025, n°491958)

Organisation :

- Durée : 2 heures 30 minutes
- Distanciel Inter-entreprises
- Date : Nous consulter
- Tarif : 150,00 H.T. / participant (TVA20%)

Objectifs pédagogiques :

- Comprendre et analyser la jurisprudence et autres commentaires doctrinaux récents sur la fiscalité immobilière
- Etre en mesure d'intégrer au quotidien les dernières réglementations de toute la fiscalité immobilière

Public visé :

- Experts comptables et collaborateurs
- Notaires et collaborateurs
- Professionnels de l'immobilier avertis
- Professionnels du droit fiscal

Prérequis :

- Être averti en matière fiscale immobilière et connaître les concepts de base de la fiscalité

Formateur :

- Denis ROCHE - Fiscaliste

Moyens et supports pédagogiques :

- Face à face pédagogique en visio
- Remise d'un support au format PDF actualisé aux dernières réglementations

Modalités d'évaluation et de suivi

- Un quizz final pour analyser la compréhension des concepts développés
- Réponses aux questions post-formation

Accessibilité

- Nous contacter pour toute demande liée à une situation d'handicap

Dernière mise à jour août 2025 (sera mise à jour pour la prochaine session programmée)