

# Fiscalité immobilière approfondie : L'immeuble dans tous ses états !



## Formation

Durée : 7 heures

Animée par Denis ROCHE pour le compte d'organismes de formation

### Objectifs :

Maîtriser la fiscalité immobilière sous toutes ses formes (TVA, droits d'enregistrement, plus-values immobilières, locations, opérations de construction)

### Public visé :

Experts comptables, notaires et professionnels de l'immobilier, collaborateurs confirmés dans le domaine de la fiscalité immobilière

#### I) Les opérations de construction :

- A) Construction par l'entreprise d'un immeuble sur son propre sol :
  - 1) Incidences TVA
  - a) Livraison à soi-même
  - b) Droit à déduction
  - 2) amortissement
- B) Construction sur sol d'autrui :
  - 1) En l'absence de contrat
  - a) construction sur terrain appartenant au chef d'entreprise ou à un associé
  - b) construction sur terrain appartenant à un tiers
  - 2) Construction dans un cadre contractuel
    - a) mise à disposition
    - b) bail à construction
    - b) bail emphytéotique

#### II) Utilisation de l'immeuble par l'entreprise

- A) Usage à titre professionnel
  - 1) Usage au profit de l'entreprise
  - 2) Loueur en Meublé Professionnel (LMP)
- B) Usage à titre non professionnel
  - 1) Location de l'immeuble nu, meublé non professionnelle (neutralisation des effets de la théorie du bilan)  
Cas particulier de mise à disposition gratuite de l'immeuble au profit du dirigeant ou associé
  - 2) Conservation dans le patrimoine privé et mise à disposition de l'entreprise
    - a) incidences au regard de l'IR
      - cas de location à soi-même (BIC, BNC et BA)
      - b) cas de la cession de l'usufruit temporaire de l'immeuble

#### III) Conséquences de la cession des immeubles :

- A) En matière de TVA et droit d'enregistrement
  - 1) immeuble cédé par un assujetti agissant en tant que tel
  - 2) Immeuble cédé par un non assujetti ou assujetti n'agissant pas en tant que tel
- B) Les opérations de régularisation de TVA
  - 1) cession de l'immeuble dans le champ d'application de la TVA  
Absence de régularisation
  - 2) cession de l'immeuble hors champ d'application de la TVA
    - a) principe : régularisation si TVA déduite à l'origine
    - b) exception :
      - dispense de l'article 257 bis CGI
      - option à la TVA
- C) Conséquences en matière de plus-value
  - 1) plus-value professionnelle
  - 2) plus-value privée