

La fiscalité des revenus locatifs et les conséquences de la cession des immeubles



Formation

Durée : 7 heures

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

Objectifs :

Maitriser la fiscalité des revenus locatifs des immeubles loués nus ou meublés et des conséquences fiscales de la cession des immeubles en matière de TVA, droits d'enregistrement et plus-values

Public visé :

Experts comptables, notaires, professionnels de l'immobiliers et collaborateurs confirmés ayant déjà des acquis en fiscalité des revenus locatifs et des incidences fiscales de la cession des immeubles

I) Les revenus locatifs

A) L'imposition des revenus fonciers ?

Introduction : Attention à la nature de la location...

1) détermination des revenus et des charges

a) régime réel d'imposition

- quels sont les revenus imposables ? - date de perception des revenus ? - quid en cas de location en dessous de la valeur locative réelle ou de mise à disposition à titre gratuit ? - quelles sont les charges déductibles ? (Liste limitative) - la gestion du déficit foncier (exemples pratiques)

b) régime micro foncier

- régime forfaitaire d'imposition - pas de déduction de charges supplémentaires

Intérêt d'opter ou non au régime réel

- quid des déficits ?

c) la gestion des revenus fonciers à travers une SCI soumise à l'IR

- détermination du résultat au niveau de la société - attribution de sa quote-part à chaque associé - obligations déclaratives - cas pratique chiffré de détermination du revenu foncier dans une SCI IR

2) dispositifs particuliers de défiscalisation :

a) les immeubles historiques

Mise à jour aux dernières dispositions 2019

b) la restauration immobilière

c) le dispositif Pinel

Mis à jour des dernières dispositions LF 2019 (Dispositif réhabilitation logements anciens De Normandie)

d) un nouveau dispositif : le Cosse ancien

B) L'imposition des revenus des locations meublées

1) distinction L en Meublé Professionnel (LMP) et Loueur en Meublé non Professionnel (LMNP)

Introduction : régime juridique de la location meublée - activité civile (location meublée sans services) - activité commerciale (para-hôtellerie)

Renforcement des sanctions prévues par la loi ELAN

a) imposition des LMP

Définition (mis à jour de la décision du Conseil constitutionnel de 02/2018)

● sort des déficits ● régime d'imposition des plus-values (plus-values professionnelles) ● impact au regard de l'IFI

b) imposition des LMNP ● régime réel d'imposition BIC

Sort des déficits

Régime d'imposition des plus-values (plus-values des particuliers)

● régime micro BIC

- régime micro BIC pour meublés autres que touristiques et chambres d'hôtes - régime micro BIC pour meublés autres que touristiques et chambres d'hôtes

● régime TVA


- meublés sans prestation de services - meublés avec prestations para-hôtelières

2) dispositifs particuliers de défiscalisation (réduction d'impôt)

a) le dispositif CENSI BOUVARD (LMNP)

b) la réhabilitation des résidences de tourisme

La S.C.I Pourquoi ? Comment ?



II) Les conséquences de la cession d'un immeuble

A) Les droits de mutation applicables

- 1) succession et donation
- 2) les mutations à titre onéreux
 - a) les droits d'apport
 - lors de la constitution de la SCI
 - à l'occasion d'une augmentation de capital de la SCI (nouvelles règles LF 2019)
 - b) les droits lors de la cession de l'immeuble
 - DMTO
 - TVA

B) Le régime des plus-values immobilières

- 1) règles principales de la taxation des plus-values
 - a) le prix de cession
 - b) le prix d'acquisition
 - c) l'incidence de la prise en compte des travaux
- 2) les principaux régimes d'exonération
 - a) cession de la résidence principale
 - b) cession d'un logement autre que la résidence principale
 - c) retraité invalide ou de condition modeste
 - d) vente n'excédant pas 15 000 €
 - e) logement possédé en France par un non résident
 - exonération nouvelle pour la cession de la résidence principale pour les expatriés
 - assouplissement pour la cession de la résidence en France d'un non-résident
 - point sur le paiement des prélèvements sociaux par les non-résidents (à jour LF 2019 et jurisprudence récente).