



FORMATIONS COURTES

PERFECTIONNEMENT



Ref. : 8930021

Durée :  
2 jours - 14 heures

Tarif :  
Salarié - Entreprise : 1690  
€ HT

Code Dokelio : 52065

# FISCALITÉ IMMOBILIÈRE - NIVEAU 2

## Perfectionner sa pratique des opérations immobilières

Les mécanismes de la fiscalité immobilière peuvent s'avérer très complexes. Selon le choix de l'opération, les coûts fiscaux se révèlent très importants s'ils ne sont pas maîtrisés et optimisés. Il est donc essentiel d'anticiper les incidences fiscales d'un achat, d'une détention ou d'une cession d'un immeuble, de mesurer les risques liés à ces opérations et enfin de limiter les risques fiscaux.

### OBJECTIFS

Cerner les règles de taxation des revenus (IR et IS), les règles d'amortissement, la gestion des déficits et la taxation des plus-values  
Intégrer les régimes spécifiques des SIIC et OPCI et gérer les enjeux liés à la taxe de 3 %  
Définir dans quels cas appliquer les droits d'enregistrement et gérer la TVA immobilière

### EVALUATION

Les compétences visées par cette formation font l'objet d'une évaluation.

### POUR QUI ?

Responsables immobiliers  
Responsables fiscaux  
Avocats fiscalistes  
Experts-comptables

### PRÉREQUIS

Avoir des connaissances en fiscalité immobilière ou avoir suivi " Fiscalité immobilière - Niveau 1 " (code 30049)

### COMPÉTENCES ACQUISES

Gérer fiscalement ses opérations immobilières

### PARCOURS PÉDAGOGIQUE

E-quiz amont  
Présentiel  
E-quiz aval

### ACCREDITATIONS



### PROGRAMME

Fiscalité immobilière - Niveau 2

**Acheter, détenir, vendre : rechercher les solutions et les régimes adaptés à chaque opération immobilière**

**Choisir entre la vente de l'immeuble ou des droits sociaux**

**Examiner les incidences fiscales sous l'angle de l'acquéreur et du vendeur**

- Optimiser les plus-values immobilières



Organisme qualifié  
par l'ISQ-OPQF

Membre de la Fédération  
Les Acteurs de la Compétence

EFE FORMATION SAS - 35, rue du Louvre - 75002 PARIS  
Tél. : +33 (0)1 44 09 25 08 - e-mail : serviceclient@efe.fr  
Siret 412 806 960 00032



- Construction de l'immeuble, vente à soi-même, fusion

Exercice d'application : comparaison chiffrée des différents modes d'acquisition

### **Mesurer les incidences fiscales de la détention d'un bien immobilier**

- Détenir l'immobilier en direct ou via une société
- Détention d'un immeuble et imposition : revenus fonciers, BIC ou IS
- Gérer les déficits
- Défisicalisation : les opportunités et les limites
- Détention d'un immeuble et impôt sur la fortune : évaluer l'impact

Exercice d'application : arbitrage entre revenus fonciers, BIC et IS, chaînage des différentes déclarations - 2072, 2044 et 2042

### **Acheter en vue de la revente**

- Qualifier l'activité de marchand de biens
- Mieux appréhender le régime fiscal applicable à l'activité de marchand de biens

### **Maîtriser le régime de la TVA applicable aux opérations immobilières et des droits d'enregistrement**

#### **Délimiter les opérations imposables à la TVA**

- Ventes d'immeubles
- Acquisitions de terrains à bâtir
- Opérations de promotion et de réhabilitation immobilières
- Livraisons à soi-même de travaux immobiliers ou d'immeubles
- Locations et cas des locations imposées à la TVA sur option

#### **Appliquer la TVA aux opérations immobilières**

- Déterminer l'assiette de la TVA
- Les garanties locatives
- Calculer la TVA exigible
- Maîtriser les taux de TVA
- Gérer la TVA déductible au regard des règles de droit à déduction
- Cas des assujettis partiels et des redevables occasionnels
- Déduction de la TVA grevant les frais afférents aux cessions d'immeubles hors champ de la TVA

Exercice d'application : souscription des déclarations de TVA immobilière

#### **TVA et droits d'enregistrement : connaître leur champ d'application respectif**

- Maîtriser le périmètre de taxation à la TVA : opération réalisée dans le cadre d'une activité économique
- Le régime à appliquer en cas de réhabilitation ou de transformation d'immeubles
- Le régime à appliquer en cas de transfert d'universalité
- Gérer le sort des opérations immobilières transitoires

#### **Analyser les règles relatives aux droits d'enregistrement**

- Évaluation d'un immeuble : manière de procéder
- Maîtriser le régime fiscal des mutations immobilières depuis la réforme de la TVA immobilière
- Régimes spécifiques : les opérations de marchand de biens, construction-vente et bail à construction

## **INTERVENANTS**

Driss TOF

Avocat Associé

SBKG & Associés

## **MOYENS HUMAINS, TECHNIQUES ET PÉDAGOGIQUES**

Équipe pédagogique :

Un consultant expert de la thématique et une équipe pédagogique en support du stagiaire pour toute question en lien avec son parcours de formation.

Techniques pédagogiques :

Alternance de théorie, de démonstrations par l'exemple et de mise en pratique grâce à de nombreux exercices individuels ou collectifs. Exercices, études de cas et cas pratiques rythment cette formation.

Ressources pédagogiques :

Un support de formation présentant l'essentiel des points vus durant la formation et





proposant des éléments d'approfondissement est téléchargeable sur notre plateforme.

## LIEUX ET DATES

À distance

22 et 23 sept. 2022

Paris

24 et 25 nov. 2022

Lyon

22 et 23 sept. 2022



Organisme qualifié  
par l'ISQ-OPQF



Membre de la Fédération  
Les Acteurs de la Compétence

EFE FORMATION SAS - 35, rue du Louvre - 75002 PARIS  
Tél. : +33 (0)1 44 09 25 08 - e-mail : [serviceclient@efe.fr](mailto:serviceclient@efe.fr)  
Siret 412 806 960 00032