

## Fiscalité des marchands de biens, promoteurs et lotisseurs

Niveau : Pratique courante

Durée : 1,0 jour(s) soit 7,0 heure(s)

### Public concerné

Notaires, collaborateurs, professionnels de l'immobilier

### Objectifs pédagogiques :

À la fin de la formation le bénéficiaire sera capable de :

- 
- Savoir distinguer une opération patrimoniale d'une opération de marchands de biens
- Analyser le régime fiscal d'une opération d'achat- revente, de lotissement, de promotion au regard de la TVA
- Maitriser les règles relatives au droit à déduction, au remboursement de la TVA et aux régularisations éventuelles
- Identifier les différents régimes de faveur applicables aux professionnels de l'immobilier en matière de droits de mutation et optimiser le coût d'acquisition du foncier

### Contenu

#### I-Imposition directe des professionnels de l'immobilier

- Critères d'imposition en BIC : le caractère habituel de l'opération et l'intention spéculative
- Quand le particulier se prend pour un marchand de biens ! Analyse des risques et jurisprudence
- Principe d'imposition

#### II - Maitriser les fondamentaux de la TVA immobilière

- La notion d'assujetti à la TVA immobilière : l'opération patrimoniale ! Eviter les erreurs
- Définir la qualification du bien immobilier pour déterminer le régime d'imposition

o Le terrain à bâtir

o L'immeuble neuf : construction, surélévation, extension, rénovation

o Les autres biens

o Les droits réels immobiliers : droit à construire, lot transitoire, servitudes ....

- Le fait générateur et la date d'exigibilité de la TVA

o Principe

o Exception : la VIR, la VEFA, problématique de la vente de terrain contre remise de locaux à construire et situations connexes.

- L'assiette d'imposition

o La TVA sur prix

o La TVA sur marge : on en est-on depuis les décisions de la CJUE ?

- Le taux

o Vente d'immeuble

o Travaux

- La déduction

o L'imputation, le remboursement de crédit de taxe

o Les LASM

o Les régularisations : Sur les biens immobiliers en stocks

- La déclaration

### III – Droits de mutation, taxe de publicité foncière, CSI

- Les principes

- Les régimes de faveur :

o L'engagement de revendre

o L'engagement de construire

### III. Mise en pratique

- Analyse d'une opération de marchand de bien :

o Acquisition d'une maison ancienne suivi de la revente de la maison après rénovation et de deux terrains tirés de la division de la parcelle

o Acquisition d'un immeuble industriel en vue de la revente de terrains à bâtir

- Analyse d'une opération de promotion : projet de rénovation et de surélévation d'un immeuble
- Analyse d'une opération de lotissement

### Nombre minimum et maximal de bénéficiaires :

Le nombre minimum de bénéficiaires, sauf dérogation spécifique, est de 12.

Le nombre maximal de bénéficiaires, sauf dérogation spécifique, est de 30.

### Prérequis :

---

- Pas de prérequis exigés. Des bases en fiscalité immobilière permettent toutefois de suivre cette formation plus confortablement.

### Modalités d'exécution

---

Formation en présentiel ou Visioformation

### Modalités pédagogiques

---

Type de formation : inter, intra ou commandé

Durée de la formation : 7 heures

Exemples et cas pratiques illustrant la théorie

### Modalités Techniques

---

Un support de formation est remis au stagiaire.

## Modalités d'encadrement

---

Inafon s'assure préalablement à la formation que le formateur dispose des qualités pédagogiques et des compétences techniques d'expertise nécessaires pour dispenser la formation

## Modalités de suivi et appréciation des résultats

---

Feuilles d'émargement signées.

Auto évaluation du stagiaire au moyen de l'attestation de suivi de fin de stage.

Questionnaire de fin de stage (enquête de satisfaction sur la qualité de la formation organisationnelle et pédagogique).

## Remise d'une attestation

---

Une attestation de fin de stage est remise à chaque stagiaire à l'issue de la formation