

## La fiscalité du crédit-bail immobilier : actualité et pratique notariale

Niveau : Pratique courante

Durée : 0,5 jour(s) soit 3,5 heure(s)

### Public concerné :

---

Notaires et collaborateurs

### Compétences pédagogiques :

---

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

- Appréhender les principales conséquences juridiques et fiscales d'un crédit-bail immobilier à chacune des étapes du contrat
- Être en mesure de conseiller tant le preneur que le bailleur sur les principaux aspects fiscaux d'une opération de crédit-bail
- Être en mesure de rédiger les principales clauses fiscales d'un contrat de crédit-bail immobilier et d'une levée d'option

### Contenu :

---

#### La conclusion du crédit-bail immobilier

- Aspects juridiques
- Gestion de la TVA sur l'acquisition/la construction
- Notion de « pré-loyers » sur la TVA acquittée par le crédit-bailleur
- Enregistrement et publicité foncière

- Cas particulier du lease-back d'immeubles

## Régime en cours de bail

- Limite de déductibilité fiscale des loyers
- Gestion de la TVA sur les loyers pour le preneur et pour le crédit-bailleur
- Cession du contrat en cours de bail (détermination de l'assiette des droits d'enregistrement et du traitement TVA)
- Régime fiscal du crédit-preneur (IR/IS)
- Impacts en cas de sous-location par le crédit-preneur

## Levée d'option (anticipée ou à l'expiration du contrat)

- Détermination de l'assiette et du taux des droits de mutation à titre gratuit
- Gestion de la TVA et des régularisations chez le crédit-bailleur, application de l'article 257 bis, transfert de droit à déduction de TVA au preneur, calcul de la TVA du crédit-bailleur (sur marge ou sur prix)
- Impacts en cas de sous-location par un crédit-preneur à l'IR (passage du régime BNC à revenus fonciers)
- Détermination du prix d'acquisition pour le calcul de la plus-value de revente à l'IR et à l'IS

## Modèles de clauses fiscales

- Clauses du contrat de crédit-bail initial

Clause relative aux droits d'enregistrement

Clauses relatives à la TVA (TVA sur les loyers, pré-loyers TVA, possibilité d'option du bailleur à la levée d'option, transfert de droit à déduction)

- Clauses du contrat de levée d'option

Clause relative aux droits d'enregistrement, engagement de revendre éventuel du crédit-preneur

Clauses relatives à la TVA (option du bailleur à la TVA, calcul de la TVA sur marge ou sur prix, transfert de droit à déduction, 257 bis etc.)

## Cas pratiques

### Prérequis :

---

Pratique de la fiscalité immobilière (IS, TVA, DMTO), connaissance du fonctionnement du crédit-bail immobilier

### Modalités d'exécution

---

Formation en présentiel ou Visioformation

### Modalités pédagogiques

---

Type de formation : intra/inter/commandé

Durée de la formation : 4 heures

Présentation des diverses règles applicables

Mise en œuvre par des cas pratiques

### Modalités Techniques

---

En présentiel : salle de formation adaptée avec tableaux et vidéoprojecteur ; respect des règles sanitaires et de sécurité d'accueil du public

En visioformation : plateforme de visioconférence adaptée à l'animation pédagogique (interactions orales ou écrites, partage d'écrans et de documents en direct, replay) ; accompagnement technique possible par assistance téléphonique pour la première connexion et la découverte environnementale de la plateforme

### 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

---

Emargement par les stagiaires participants et l'intervenant Feuille d'emargement signée ou régularisée par l'édition du rapport des connexions à la plateforme de visioconférence

Evaluation à chaud à l'issue de la formation :

- Un quiz en ligne est adressé à chaque stagiaire afin de lui permettre d'évaluer ses connaissances et compétences acquises au cours de la formation. Les résultats de l'évaluation restent confidentiels pour chaque stagiaire ;
- Un questionnaire en ligne de satisfaction de fin de formation est adressé à chaque stagiaire (enquête mesurant la qualité organisationnelle et pédagogique de la formation).

## Remise d'une attestation

---

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