

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