DRM107 - Fiscalité immobilière

Mis à jour le 10-05-2021

Code : DRM107

Unité d'enseignement de type cours

6 crédits

Volume horaire de référence (+/- 10%) : **50 heures**

Responsabilité nationale :
EPN14 - Droit et immobilier / Gilles GODFRIN

Contact national :

ICH

2 rue Conté
75003 Paris
01 40 27 25 79
Sylvie Molina
sylvie.molina@lecnam.net

Présentation

Prérequis

L'unité d'enseignement s'adresse à toute personne qui exerce ou est appelée à exercer une activité professionnelle immobilière ou une activité juridique en lien avec l'immobilier (avocat, juriste d'entreprise…), et qui:

- soit n'a pas de formation ou expérience juridique préalable spécifique en fiscalité immobilière,
- soit a une telle formation ou expérience mais nécessitant d'être renforcée et actualisée.

Pour profiter au mieux de l'enseignement, des connaissances générales en droit et en économie immobilière, ainsi qu'une bonne culture générale, sont utiles.

Objectifs pédagogiques

Connaître les dispositifs fiscaux en vigueur et leurs incidences sur les diverses activités immobilières (location, transfert de propriété, construction, gestion de fonds d'investissement...).

Compétences

Évaluer et anticiper les incidences fiscales des diverses activités immobilières.

Programme

Contenu

1re Partie - FISCALITÉ DE LA DÉTENTION ET DE LA LOCATION DES BIENS IMMOBILIERS

A. **L'impôt sur la fortune immobilière**
B. **Les impôts locaux et l'immobilier**
   1. Les taxes foncières
   2. La taxe d'habitation
   3. La cotisation foncière des entreprises
C. **La taxe de 3 % des sociétés étrangères**
D. **La taxe sur les surfaces commerciales (TASCOM)**
E. **L'imposition des revenus locatifs**
   1. Les revenus fonciers
   2. L'imposition au titre des BIC-IS
   3. La TVA sur les loyers
   4. Taxes diverses (taxe sur les bureaux en Ile-de France, taxe de séjour, taxe sur les logements vacants, etc.)
F. **La défiscalisation immobilière et l'investissement locatif**
   1. Le dispositif Pinel
   2. Le dispositif Denormandie
   3. Le dispositif Scellier
   4. Les anciens dispositifs (de Robien recentré, Borloo, etc.)
   5. La location meublée
   6. Le marché de la nue-propriété
   7. La restauration immobilière « Malraux »
   8. Les Monuments historiques

2e partie - FISCALITÉ DE LA MUTATION ET DE LA VALORISATION DES BIENS IMMOBILIERS

G. **L'imposition des plus-values de cession d'immeubles**
   1. Fiscalité des particuliers (impôt sur le revenu, prélèvements sociaux, taxe sur les plus-values élevées, taxe sur les terrains à bâtir)
   2. Fiscalité des SCI
   3. Fiscalité des entreprises

H. **La TVA immobilière**
    1. L’acquisition de l’immobilière (terrains, immeubles à rénover)
    2. La construction de l’immeuble (TVA, LASM)
    3. La vente de l’immeuble (TVA ou Droits d’enregistrement)

I. **Le régime des droits d’enregistrement (taxe de publicité foncière)**
    1. Le droit de vente (taux de droit commun et taux réduit)
    2. L’articulation des droits d’enregistrement et de la TVA immobilière

J. **Les taxes d’urbanisme**

K. **La fiscalité des transmissions à titre gratuit**
    1. Les droits de donation et les droits de succession
    2. Le nouvel abattement de 100 000 € pour les donations de sommes d’argent en vue de la construction de logements

L. **La valorisation de l’immeuble**
    1. Fiscalité de la rénovation et de la transformation (TVA, Impôt sur le revenu – revenus fonciers, BIC)
    2. Les crédits d’impôts en faveur de l’immobilier
        a. Crédit d'impôt pour la transition énergétique (Cite)
        b. Dépenses en faveur de la protection des personnes
    3. Les contrats immobiliers spéciaux
        a. La bail à construction
        b. Le bail emphytéotique
        c. Les baux réels spéciaux (bail réel solidaire, bail réel immobilier, etc.)

Modalités de validation

- Examen final

Description des modalités de validation

Épreuve écrite de mise en situation professionnelle de 3 à 4 heures. La validation de l'unité d'enseignement suppose l'obtention d'une note égale ou supérieure à 10/20.