

# SEMINAIRE SUR LA FISCALITÉ IMMOBILIÈRE

## 14 ET 15 JANVIER 2009

### Programme indicatif :

## I- L'Impôt sur les Sociétés (IS)

### I) Champ d'application

- Société civile immobilière (SCI)
- Société à prépondérance immobilière (SPI)

#### Personnes exclues de l'IS :

- Société immobilière transparente (SIT)

### II) Exonérations :

- ↪ Promoteurs immobiliers et logements sociaux:  
[4 Cas de figures / 4 Taux d'imposition : 30%- 17,5%- 15% et 0%]
- ↪ Logements à faible valeur immobilière.

### III) Base imposable :

- 1- Produits imposables
- 2- Charges déductibles

### IV) Liquidation de l'IS :

- ↪ Taux spécifiques au secteur immobilier (30%, 17,5 % et 15%).
- ↪ Taux de l'IS forfaitaire (8%).

### V) Déclarations fiscales spécifiques au secteur immobilier:

- ↪ Promoteurs immobiliers.
- ↪ Sociétés « SPI ».
- ↪ Sociétés non résidentes.

### VI) Sanctions spécifiques à la SPI

### VII) Dispositions diverses

## **II- L'Impôt sur le Revenu (IR)**

### **I) Champ d'application et Base imposable**

### **II) Détermination des revenus nets catégoriels, exonérations et liquidation de l'IR :**

#### 1-Revenus professionnels :

- ✓ Promoteurs immobiliers, lotisseurs, marchands de biens

#### 2-Revenus et profits fonciers

### **III) Déclarations fiscales spécifiques au secteur immobilier**

## **III- La Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA)**

### **I) Champ d'application :**

#### 1- Opérations obligatoirement imposables :

- Travaux immobiliers.
- Lotissement.
- Promotion immobilière.
- Livraison à soi-même (LSM).

#### 2- Exonérations :

- ★ Sans droit à déduction : LSM CONSTRUCTION
- ★ Avec droit à déduction : logements sociaux, construction de cités et campus universitaires, logement à faible valeur mobilière.

### **II) Règles d'assiette:**

#### 1- Fait générateur de la TVA :

- ★ Travaux immobiliers
- ★ LSM biens immeubles :
  - Lotisseurs
  - Promoteurs.

2- Base imposable :

★ Opérations de promotion immobilière :

- Immeubles destinés à la vente (vente totale et vente fractionnée)
- Immeubles destinés autre qu'à la vente :
  - LSM/C
  - Régularisation LSM/C en cas de cession.

★ Opérations de lotissement :

- Terrains viabilisés destinés à la vente. .
- Terrains viabilisés destinés à la construction.

**III) Liquidation**

**IV) Déductions et remboursement :**

1- Déductions autorisées :

- LSM bien immeuble (conditions de forme).

2- remboursement au titre des opérations de construction :

- Prorata de remboursement

**IV- Fiscalité locale immobilière**

- I) Taxe professionnelle :** ♦ (Assiette, exonérations, taux, obligations, déclarations, sanctions et prescription).  
♦ Etude et modalités d'établissement de la déclaration des éléments imposables à la Taxe Professionnelle [TP] et à la Taxe de Services Communaux [TSC] (Déclaration initiale et déclaration modificative à souscrire au plus tard le 31 Janvier 2009).

**II) Taxe d'habitation :** -Idem-

**III) Taxe de services communaux :** -Idem-

**IV) Taxe sur terrain urbain non bâti**

**V) Taxe sur les opérations de construction**

**VI) Taxe sur les opérations de lotissement**

**N.B :** Etat de comparaison entre patente, TU, TE et TP, TH et TSC.

## **V- Droits d'enregistrement (D.E) / immobilier**

- ☞ **Conventions imposables**
- ☞ **Exonérations**
- ☞ **Règles d'assiette, liquidation des droits, recouvrement et prescription**
- ☞ **Etat comparatif des droits proportionnels et droits fixes 2007, 2008 et 2009**

# SEMINAIRE SUR LA FISCALITE IMMOBILIERE

## 14 et 15 JANVIER 2009

### - CAS PRATIQUES -

#### I- IS

#### Cas n°1 :

↳ SPI : détermination du coefficient de la prépondérance Immobilière.

#### Cas N°2 :

↳ Cas d'une société immobilière transparente (SIT).

#### Cas n°3 :

##### EXERCICE N°3-1 :

- Cas d'un promoteur immobilier réalisant que des logements sociaux.

##### EXERCICE N°3-2 :

- Cas d'un promoteur immobilier réalisant des logements sociaux et des logements autres que sociaux.

##### EXERCICE N°3-3 :

- Promoteurs réalisant 2 programmes → convention signée avant 01/01/2008  
→ Convention signée en 2008

#### II- IR

#### Cas n°4 :

- ↳ Promoteur immobilier (P.P) disposant des revenus :
- a) RP : Logements sociaux exonérés et logements non encouragés.
  - b) RF.

**Cas n°5 :**

**EXERCICE N°5-1 :**

- Cession d'un bien immeuble.

**EXERCICE N°5-2 :**

- Cession des titres sociaux détenues dans une SPI.

**Cas n°6 :**

- ↳ SIT : création d'une SIT par apport en nature de biens immeubles.

**Cas n°7 :**

- ↳ Donation de biens immeubles (cession à titre gratuit) → Taxable  
Et  
Exonéré

**Cas n°8 :**

- ↳ Cas de cession de bien immeuble dont le prix d'achat a été redressé pour l'administration fiscale en matière de D.E.



**Cas n°9:**

**EXERCICE N°9-1 :**

- ↳ L S M bien immeuble → ART .91 → exonération suivie d'une cession ou de location.

**EXERCICE N°9-2 :**

- ↳ L S M bien immeuble par une SPI.

**Cas n°10 :**

- ↳ Cas pratique de cession fractionnée d'un bien immeuble par un promoteur (logements exonérés et taxables).

**Cas n°11 :**

- ↳ Opérations de lotissement (LSM).

**Cas n°12 :**

- ↳ Remboursement de TVA/logement social .
  - Prorata de remboursement.



## **IV- TAXE** **PROFESSIONNELLE**

### **Cas n°13 :**

↳ Détermination des éléments imposables et Calcul de la base imposable à la Taxe Professionnelle (TP) et à la Taxe de Services Communaux (TSC).

### **Cas n°14 :**

- ↳ Calcul de la base imposable à la taxe d'habitation et à la taxe de services communaux.
- ↳ Calcul de la Taxe d'Habitation (TH) et de la Taxe de Services Communaux (TSC).



## **V- D.E**

### **Cas n°15 :**

- ↳ Constitution société par apport pur et simple et à titre onéreux de biens immeubles.

### **Cas n°16 :**

- ↳ Echange avec soulte de biens immeubles.

### **Cas n°17 :**

- ↳ Cession des droits sociaux émis par une SPI.

### **Cas n°18 :**

- ↳ Augmentation de capital par apport de biens immeubles affectés d'un passif exigible.

### **Pédagogie :**

- ↳ Exposés illustrés de cas pratiques et discussions.
- ↳ Rappel des nouvelles dispositions relatives à la fiscalité immobilière apportées par la loi des finances 2009.
- ↳ Remise d'un support de séminaire et des formulaires fiscaux.