inafon
depuis 1972

Immobilier

INFORMATIONS

CODE PRODUIT
DIC327A

PUBLIC CONCERNÉ
Notaires et collaborateurs

NIVEAU
Pratique courante

DURÉE
2 jour(s) (14,0 heures)

PRÉREQUIS
Aucun prérequis n'est exigé. Cependant, des connaissances sur les fondamentaux en matière de fiscalité immobilière sont fortement conseillées pour suivre cette formation dans les meilleures conditions.
Nous vous invitons à réaliser le quiz de positionnement afin de tester vos connaissances.

MODALITÉS D'EXÉCUTION
Formation en présentiel ou Visioformation

MODALITÉS PÉDAGOGIQUES
Type de formation : inter, intra ou commandé
L'animation pédagogique permet de susciter l'engagement des stagiaires et de favoriser l'interactivité avec le formateur
Animation pédagogique ponctuée de questions/réponses entre les stagiaires et le formateur
Mise en œuvre pédagogique par des exemples pratiques et des mises en situation professionnelles illustrant la théorie
Un support de formation est mis à disposition de chaque stagiaire préalablement à la formation de manière dématérialisée

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) ; 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
Émargement par les stagiaires participants et l'intervenant
Feuille d'émargement signée en présentiel ou électroniquement (régularisée par l'édition du rapport des connexions à la plateforme de visioconférence)
Évaluation 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

2 jours pour tout savoir sur la TVA immobilière en pratique

OBJECTIFS PÉDAGOGIQUES

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

- Analyser le régime fiscal des opérations immobilières réalisés par les opérateurs immobiliers au regard de la TVA
- Renseigner l'investisseur immobilier sur les implications fiscales de la détention et de la cession de son immeuble locatif
- Adapter son conseil au regard des dernières évolutions légales, doctrinales et jurisprudentielles

CONTENU

I-ANALYSE FISCALE DES OPÉRATIONS DE VENTES IMMOBILIÈRES RÉALISÉES PAR LES OPÉRATEURS ÉCONOMIQUES

- L'opération relève-t-elle du champ d'application de la TVA ? Etude de la notion d'assujetti (particulier, entreprise, collectivité publique…)
- La qualification du bien immobilier et la détermination du régime d'imposition
- Fait générateur et exigibilité de la TVA : principe et cas particulier (VEFA, VIR, vente de terrain contre remise de locaux à construire…)
- Identifier l'assiette de la taxation : quand appliquer la TVA sur marge ?
- Les différents taux de TVA : droit commun, logements sociaux et taux réduit, régularisation, les LASM
- Le droit à déduction et les régularisations sur les biens immobiliers détenus en stock
- Les droits de mutations à titre onéreux et fonctionnement des principaux régimes de faveur

Cas pratiques

II-ANALYSE FISCALE ATTACHÉE À LA DÉTENTION ET LA REVENTE DE L'IMMEUBLE LOCATIF
PRINCIPE D'IMPOSITION DES OPÉRATIONS LOCATIVES

- Locations exonérées
- Locations imposables de plein droit
- Locations imposables sur option
- Obligations déclaratives et points de vigilance (franchise en base, option pour le régime réel, lettre d'option)

CALCUL ET PAIEMENT DE LA TVA

- Assiette de la TVA
- Régime fiscal de la caution, du droit d'entrée ou pas de porte, de l'indemnité d'éviction …
- Traitement des refacturations de charges et réparations locatives

LA DÉDUCTION DE LA TVA

- Conditions d'exercice du droit à déduction (dépenses d'acquisition, de construction, dépenses courantes)
- Modalités d'exercice du droit à déduction
- Les régularisations

FISCALITÉ DE LA REVENTE DE L'IMMEUBLE LOCATIF

- Cas d'application de la transmission d'universalité de biens : dispense de taxation et de régularisation prévue par l'article 257 bis (actualités légales et jurisprudentielles)
- Non application de la dispense et régularisation
- Vente de l'immeuble achevé depuis moins de 5 ans
- Vente de l'immeuble achevé depuis plus de 5 ans
- Vente imposée sur option
- Vente exonérée, transfert du droit à déduction, facturation du complément de prix

Association INAFON – 16, Rue Etienne Marcel – 75002 Paris créée le 25 février 1972, n°existence : 11750094675 (cet enregistrement ne vaut pas agrément de l'Etat) – Siret : 30838863600174 – TVA Intracommunautaire : FR 96308388636