

Maîtriser la fiscalité immobilière



DB-39 2 Jours (14 Heures)

Description

Ce stage vous permettra de connaître les principaux mécanismes en matière de fiscalité immobilière (revenus fonciers, plus-values, ISF), de maîtriser les conséquences fiscales de la détention et de la cession d'un bien immobilier, de la gestion d'une SCI ainsi que des dispositifs d'aide à l'investissement locatif.

À qui s'adresse cette formation ?

Pour qui

Responsables administratifs et financiers, responsables comptables, contrôleurs de gestion, auditeurs, fiscalistes et avocats.

Prérequis

Aucun

Les objectifs de la formation

- Connaître les principaux mécanismes de fiscalité immobilière
- Gérer les aspects fiscaux des détentions et cessions de biens immobiliers
- Comprendre les particularités fiscales de la gestion d'une SCI
- Maîtriser les spécificités des aides fiscales à l'investissement locatif

Programme de la formation

Les conséquences fiscales de la détention d'un bien immobilier

- Aspects fiscaux de la perception de revenus locatifs : déclaration des revenus fonciers et charges déductibles.
- Détermination du montant imposable.
- Régimes de TVA applicables aux locations : le principe d'exonération et les exceptions conduisant à la taxation.
- Gestion des déficits fonciers.
- Revenus locatifs imposés dans la catégorie des BIC.
- Déclaration des biens immobiliers au titre de l'ISF : biens entrant dans le champ d'application de l'ISF.
- Principes d'évaluation des biens immobiliers.
- Règles d'imposition en matière d'ISF.
- Exercice: Cas pratique incluant l'établissement d'une déclaration n° 2044 (déclaration spécifique aux revenus fonciers).
- Cas pratique relatif à la déclaration des biens immobiliers dans le cadre de l'ISF.

Les conséquences fiscales des mutations immobilières

- Construction, acquisition : les droits dus.
- Nouveau champ d'application de la TVA et champ d'application des droits de mutation.
- Conséquences fiscales d'une cession immobilière : cession immobilière à titre onéreux, à titre gratuit.
- Régime fiscal des plus-values immobilières : détermination du montant de la plus-value.
- Déclaration et paiement des impôts relatifs à la plus-value.
- Exercice: Cas pratique relatif à la détermination des droits dus dans le cadre de la construction et de l'acquisition de biens immobiliers.
- Calcul de la plus-value et du montant de l'impôt dû.

Les aspects fiscaux de la gestion d'une SCI

- Règles d'imposition des revenus fonciers perçus par une SCI.
- Calcul de la plus-value de cession des parts de la SCI.
- Détermination de la plus-value sur la vente de l'immeuble.
- Exercice: Cas pratique relatif à la gestion d'une SCI.

Les aides fiscales à l'investissement locatif

- La loi Duflot et Duflot outre-mer : produits éligibles et avantages fiscaux.
- Le dispositif Pinel : produits éligibles et avantages fiscaux.
- Le dispositif Censi-Bouvard : rappel du dispositif et réduction du taux d'imposition.
- Exercice: Cas pratique incluant un calcul des avantages fiscaux liés à l'application de ces dispositifs.