

LES DIFFERENTS TYPES DE SOCIETES

SOCIETES COMMERCIALES



OBJET COMMERCIAL OU FORME COMMERCIALE



SOCIETES DE PERSONNES OU SOCIETES DE CAPITAUX

SOCIETES CIVILES

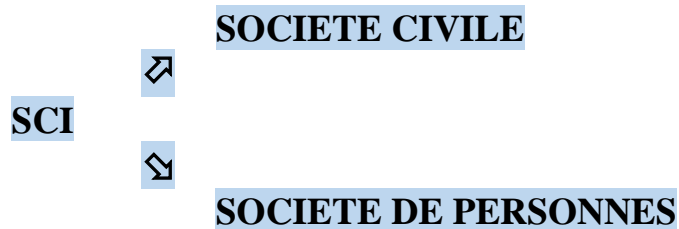


OBJET NON COMMERCIAL ET FORME NON COMMERCIALE



SOCIETES DE PERSONNES UNIQUEMENT

REGIME JURIDIQUE DES SCI



FORME : CIVILE



OBJET: CIVIL

⇒ TOUTE FORME DE LOCATION
(SOCIETE CIVILE DE GESTION)

⇒ ATTRIBUTION AUX ASSOCIES EN JOUISSANCE OU EN PROPRIETE
(SOCIETE CIVILE D'ATTRIBUTION)

⇒ CONSTRUCTION – VENTE
(SOCIETE CIVILE DE CONSTRUCTION - VENTE)



FONCTIONNEMENT

⇒ RESPONSABILITE DES ASSOCIES

⇒ REGIME DES PARTS

⇒ REPARTITION DES RESULTATS



OBLIGATIONS

⇒ STATUTS ENREGISTRES

⇒ IMMATRICULATION AU RCS

⇒ DECLARATION D'EXISTENCE

SOCIETE CIVILE DE GESTION

FORME : Civile

OBJET : Construction / Acquisition d'immeubles en vue de les louer non meublés ou de les mettre à la disposition des associés

ASSOCIES : Investisseurs qui peuvent avoir la disposition gratuite de l'immeuble

POSSESSION DE L'IMMEUBLE : En tout état de cause la société reste propriétaire des immeubles

REGIME FISCAL DE LA SOCIETE ET OBLIGATIONS

Pas de régime particulier ⇨ Ne bénéficie pas de la transparence fiscale

1) Imposition des résultats

Déclaration 2072 (IS de droit si activités commerciales ou IS sur option)

Les bénéfices (loyers et produits accessoires) sont imposables au nom de chaque associé et déterminés selon les règles des RF (particuliers), de l'IS, des BIC ou des BA (entreprises industrielles, commerciales, agricoles, sociétés passibles de l'IS)

2) Taxe sur la Valeur Ajoutée

- TVA générale sur les locations de locaux commerciaux sur option (éventuellement de droit)
- **LASM d'immeubles neufs** construits par un assujetti pour sa propre activité et non revendus dans le délai de 2 ans de leur achèvement **lorsque l'assujetti réalisant la construction ne peut déduire intégralement la TVA**
- **LASM de travaux immobiliers** éventuellement
- **Opérations taxables de plein droit** : les livraisons d'immeubles à construire (vente en état futur d'achèvement, vente à terme) et les livraisons d'immeubles achevés depuis moins de 5 ans réalisées à titre onéreux par des assujettis entrent dans le champ d'application de la TVA de droit commun
- **Opérations exonérées** : livraisons d'immeubles achevés depuis plus de cinq ans
- **Opérations exonérées avec faculté d'option pour la TVA** : livraisons d'immeubles achevés depuis plus de 5 ans par des assujettis

SOCIETE CIVILE DE CONSTRUCTION - VENTE

FORME : Civile

OBJET : Construction d'immeubles en vue de la vente

ASSOCIES : Investisseurs = **Pas d'attribution d'immeubles en jouissance ou en propriété en contrepartie de leurs apports**

POSSESSION DE L'IMMEUBLE ACQUISE PAR : Contrat de vente d'immeuble achevé ou à construire (Vente en état futur d'achèvement, Vente à terme)

REGIME FISCAL DE LA SOCIETE ET OBLIGATIONS

Art. 239Ter = Exonération d'impôts sur les sociétés **si**

- Ce n'est pas une société de capitaux
- Associés responsables indéfiniment en proportion de leurs droits sociaux
- Objet social exclusif : construction d'immeubles en vue de la vente

1) Imposition des résultats

- Régime de droit commun des BIC (art. 35.1.1 du CGI)
- Déclaration 2031 : le résultat constitue des BIC imposés au nom des associés à l'IR (BIC) ou à l'IS

2) Taxe sur la Valeur Ajoutée

- **Opérations taxables de plein droit :** livraisons d'immeubles à construire (Vente en état futur d'achèvement, Vente à terme) et livraisons d'immeubles achevés depuis moins de 5 ans
- **Opérations exonérées :** livraisons d'immeubles achevés depuis plus de cinq ans
- **Opérations exonérées avec faculté d'option pour la TVA :** livraisons d'immeubles achevés depuis plus de 5ans
- **LASM :** s'agissant de locaux destinés à la vente l'opération est dispensée de LASM
- **Déductions :** application des règles normales de déductibilité

SOCIETE D'ATTRIBUTION – Article 1655 ter

FORME

Civile ou commerciale

OBJET EXCLUSIF

Construction / Acquisition d'un immeuble en vue de sa division par fractions destinées à être attribuées aux associés en jouissance ou en propriété

ASSOCIES

Porteurs de parts sociales proportionnelles à la valeur de la fraction d'immeuble à laquelle elles donnent vocation

POSSESSION DE L'IMMEUBLE ACQUISE PAR LA QUALITE D'ASSOCIE

- Droit de jouissance à la fraction de l'immeuble social affecté à ses parts
- Vocation à l'attribution en pleine propriété lors du partage des biens sociaux (dissolution de la société ou retrait anticipé d'un associé)

REGIME FISCAL DE LA SOCIETE ET OBLIGATIONS

Article 1655 ter ⇨ transparence fiscale

Ces sociétés sont réputées ne pas avoir d'existence distincte de celles de leurs membres

Faire abstraction de la personnalité morale de la société : les membres de la société sont traités comme s'ils étaient directement propriétaires des locaux

Déclaration annuelle de résultats : déclaration 2071

TVA (pas de transparence fiscale) : les sociétés civiles d'attribution sont considérées comme des assujettis à la TVA lorsqu'elles effectuent une activité de promotion immobilière financées par les apports de leurs associés.

Ces apports, comme les appels de fonds ultérieurs sont soumis à la TVA, corrélativement les Sociétés Civiles d'Attribution bénéficient d'un droit à déduction de la taxe ayant grevé leurs dépenses, les associés sont fondés à déduire la TVA ayant grevé les apports et appels de fonds versés à la Société Civile d'Attribution dans les conditions de droit commun

PRINCIPES D'IMPOSITION DES SCI DE GESTION

ACTIVITE COMMERCIALE

AU SENS DES ARTICLES
34 ET 35 DU CGI



ART. 206-2°



IS DE PLEIN DROIT

☞ ART 206-3° ☛ IS SUR OPTION

ACTIVITE CIVILE

☞ Détermination des résultats
☞ par la société : art. 238 bis K

☞ ART 8: SOCIETE DE PERSONNES

☞ imposition aux mains des
associés IR / IS

**LA SCI DETERMINE SES RESULTATS SELON LES REGLES QUI SERAIENT APPLICABLES
SI LES ASSOCIES PROCEDAIENT EUX-MEMES A LA LOCATION - Art. 238 bis K**

Déclaration 2072

Particuliers

BNC



Entreprises ⇒ BIC micro ou BA au forfait



BIC: RSI sur option

BA régime réel d'imposition



Entreprises ⇒ BIC : RSI de plein droit ou RN



IS

☺ **ASSOCIES** ☹

Associations - SCI de Gestion

Application des règles RF en prenant en compte l'ensemble des opérations réalisées par la SCI

☺ **DETERMINATION
DES RESULTATS** ☹

Application des règles BA, BIC, ou IS en prenant en compte l'ensemble des opérations réalisées par la SCI

Répartition du résultat entre les associés (IR / RF) au prorata de leurs droits

☺ **REPARTITION
DES RESULTATS** ☹

BA ⇒ associés BA au prorata
BIC ⇒ associés BIC } de
IS ⇒ associés IS leurs droits

Chaque associé déclare sa quote-part de résultat sur 2042 (et sur 2044 s'il est titulaire d'autres RF)

☺ **IMPOSITION
DES RESULTATS** ☹

Chaque associé inclut sa quote-part des résultats dans ses déclarations professionnelles:

BA ou BIC ⇒ imposition sur 2042
IS ⇒ imposition sur BAV

CAS D'IMPOSITION A L'IS : PRINCIPES

Les Sociétés Civiles de Gestion peuvent opter à l'IS

Article 206-2 : lorsqu'elles réalisent des opérations visées aux articles 34 et 35 du CGI, les Sociétés Civiles de Gestion sont passibles de plein droit de l'IS



L'assujettissement à l'IS est global mais non rétroactif

- ↳ Conséquences fiscales de la cessation d'entreprises applicables
- ↳ Détermination et imposition des résultats selon les règles de droit commun IS
- ↳ Les répartitions de résultats sociaux ⇒ RCM
- ↳ Les rémunérations allouées aux associés, gérant relevant de l'IR
 - Art. 62 si gérance majoritaire
 - TS si gérance minoritaire
- ↳ Conséquences attachées a un changement de régime fiscal
 - ◆ Exigibilité des DMTO
 - ◆ Sur les APS faits à la Société Civile par des associés non passibles de l'IS
 - ◆ Evalués à leur valeur réelle, appréciée à la date du changement du régime fiscal

SCI DE GESTION ACTIVITE DE MARCHAND DE BIENS



Définition : Art 35-1-1 du CGI

↪ **Achat en vue de la revente**

- ◆ Intention spéculative à apprécier à la date de l'achat
- ◆ De manière habituelle
- ◆ D'immeubles, de fonds de commerce, de parts de sociétés immobilières

↪ **Qualification de fait**

↪ **La charge de la preuve incombe à l'administration**

↪ **Objet statutaire et effectif**

- ◆ Brièveté des délais séparant l'achat de la vente
- ◆ Importance des profits
- ◆ (liste non limitative).....

↪ **Activité réelle de la SCI ou qualité de marchand de biens des associés jouant un rôle prépondérant dans la SCI**

- ◆ Nombre des transactions
- ◆ Fréquence et importance des opérations d'achat suivies de revente
- ◆ En tenant compte des opérations effectuées au cours d'années antérieures (mêmes prescrites)
- ◆ (liste non limitative).....

**CONSEQUENCES :
L'ASSUJETTISSEMENT A L'IS EST OBLIGATOIRE**

IMPOSITION A L'IS DES SCI DE GESTION : MESURE DE TEMPERAMENT



L'article 206 - 2 n'est pas appliqué si RECETTES COMMERCIALES HT < 10 % des RECETTES TOTALES HT



En cas de franchissement occasionnel, l'art. 206 - 2 n'est pas appliqué si la moyenne des recettes commerciales HT de l'année en cours et des 3 années antérieures est inférieure à 10% du montant moyen des recettes totales HT appréciées sur la même période.



APPLICATION

	N - 3	N - 2	N - 1	N	N + 1	N + 2	N + 3
				période vérifiée			
RECETTES TOTALES HT	40 000	38 000	40 000	55 000	58 000	67 000	
RECETTES COMMERCIALES HT	3 500	3 700	4 200	5 600	5 400	9 000	
ASSUJETTISSEMENT A L'IS ?				NON	NON	OUI	
				<u>7 000</u>	<u>18 900</u>	<u>24 200</u>	
				173 000 < 10%	191 000 < 10%	220 000 > 10%	

TVA - LOCATIONS IMPOSABLES DE PLEIN DROIT

↳ LES LOCATIONS D'IMMEUBLES AMENAGES

- ◆ Les terrains aménagés
- ◆ La location d'établissements industriels ou commerciaux munis du mobilier et du matériel nécessaires à son exploitation

↳ LES LOCATIONS D'EMPLACEMENT POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES

↳ LES LOCATIONS D'IMMEUBLES NUS QUI CONSTITUENT POUR LE BAILLEUR UN MOYEN

- ◆ De poursuivre une activité commerciale
- ◆ D'accroître ses débouchés
- ◆ De participer aux résultats du preneur

TVA - LOCATIONS IMPOSABLES SUR OPTION

↳ LES LOCATIONS D'IMMEUBLES NUS

- ◆ Affectés à un usage industriel, commercial, professionnel, agricole
- ◆ **A l'exclusion des locaux nus destinés à l'habitation**

↳ CONDITIONS DE VALIDITE DE L'OPTION

- ◆ L'option doit être expresse ⇒ Production d'un document écrit
- ◆ L'option peut être valablement exercée dès la 1^{ère} concrétisation d'un projet
- ◆ Le futur bailleur est tenu de désigner l'immeuble affecté à l'activité locative
- ◆ L'activité locative taxable doit être confirmée par des éléments objectifs
- ◆ Si preneur non-assujetti à la TVA ⇒ Mention obligatoire de l'option dans le bail

↳ DUREE DE L'OPTION ⇒ 10 ANS

- ◆ Effet ⇒ Le 1^{er} jour du mois au cours duquel elle a été formulée
- ◆ Dénonciation de l'option ⇒ A compter du 1^{er} janvier de la 9^{ème} année qui suit l'option (possibilité de dénonciation même si remboursement de crédit de TVA)
- ◆ Durée ⇒ L'option s'applique aussi longtemps qu'elle n'a pas été dénoncée

↳ L'OPTION DOIT ETRE EXERCEE IMMEUBLE PAR IMMEUBLE OU ENSEMBLE IMMOBILIER PAR ENSEMBLE IMMOBILIER

Position de l'Administration ⇒ Elle vise tous les locaux loués à usage professionnel situés dans l'immeuble ou dans l'ensemble immobilier. **Arrêt CE 8°-3° ch. 9-9-2020 SCI EMO : une option sans équivoque local par local est possible**

VENDEUR ASSUJETTI A LA TVA

<u>MUTATION</u>	<u>ACHETEUR ASSUJETTI A LA TVA</u>	<u>ACHETEUR NON ASSUJETTI A LA TVA</u>
Terrain non à Bâtir	<p>Vendeur : exonéré de TVA, mais option possible pour une taxation sur le prix total.</p> <p>Acquéreur : DMTO de droit commun, sauf engagement de revendre (taux réduit) ou engagement de construire (exonération totale sauf application d'un droit fixe).</p>	<p>Vendeur : exonéré de TVA, mais option possible pour une taxation sur le prix total.</p> <p>Acquéreur : DMTO de droit commun.</p>
Terrain à Bâtir	<p>Vendeur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - TVA sur le prix total lorsque le terrain avait ouvert droit à déduction lors de son acquisition par le cédant - TVA sur la marge lorsque le terrain n'avait pas ouvert droit à déduction lors de son acquisition par le cédant <p>Acquéreur :</p> <p>Si TVA sur le prix total : DMTO au taux réduit, si engagement de revendre (taux réduit également), si engagement de construire (exonération totale sauf application d'un droit fixe).</p> <p>Si TVA sur la marge : DMTO de droit commun, sauf engagement de revendre (taux réduit) ou engagement de construire (exonération totale sauf application d'un droit fixe).</p>	<p>Vendeur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - TVA sur le prix total lorsque le terrain avait ouvert droit à déduction lors de son acquisition par le cédant - TVA sur la marge lorsque le terrain n'avait pas ouvert droit à déduction lors de son acquisition par le cédant <p>Acquéreur :</p> <p>Si TVA sur le prix total : DMTO au taux réduit.</p> <p>Si TVA sur la marge : DMTO de droit commun.</p>
Immeuble neuf	<p>Vendeur : TVA sur le prix total.</p> <p>Acquéreur : DMTO au taux réduit ; droit fixe pour un acquéreur assujetti qui prend l'engagement de construire ou d'achever.</p>	
Immeuble autre qu'un immeuble neuf	<p>Vendeur : exonéré de TVA, mais option possible pour une taxation sur le prix total ou taxation sur la marge.</p> <p>Acquéreur : DMTO de droit commun, sauf engagement de revendre (taux réduit) ou engagement de construire (exonération totale sauf application d'un droit fixe).</p>	<p>Vendeur : exonéré de TVA, mais option possible pour une taxation sur le prix total ou taxation sur la marge.</p> <p>Acquéreur : DMTO de droit commun.</p>

VENDEUR NON ASSUJETTI A LA TVA

<u>MUTATION</u>	<u>ACHETEUR ASSUJETTI A LA TVA</u>	<u>ACHETEUR NON ASSUJETTI A LA TVA</u>
Terrain non à Bâtir	<p>Vendeur (pas de TVA) : hors du champ d'application de la TVA.</p> <p>Acquéreur : DMTO de droit commun, sauf engagement de revendre (taux réduit) ou engagement de construire (exonération totale sauf application d'un droit fixe).</p>	<p>Vendeur (pas de TVA) : hors du champ d'application de la TVA.</p> <p>Acquéreur : DMTO de droit commun.</p>
Terrain à Bâtir	<p>Vendeur (pas de TVA) : hors du champ d'application de la TVA.</p> <p>Acquéreur : DMTO de droit commun, sauf engagement de revendre (taux réduit) ou engagement de construire (exonération totale sauf application d'un droit fixe).</p>	<p>Vendeur (pas de TVA) : hors du champ d'application de la TVA.</p> <p>Acquéreur : DMTO de droit commun.</p>
Immeuble neuf	<p>Vendeur (pas de TVA) : hors du champ d'application de la TVA.</p> <p>Acquéreur : DMTO de droit commun, sauf engagement de revendre (taux réduit) ou engagement de construire (exonération totale sauf application d'un droit fixe – peu probable).</p>	<p>Vendeur (pas de TVA) : hors du champ d'application de la TVA.</p> <p>Acquéreur : DMTO de droit commun</p>
Immeuble autre qu'un immeuble neuf	<p>Vendeur (pas de TVA) : hors du champ d'application de la TVA.</p> <p>Acquéreur : DMTO de droit commun, sauf engagement de revendre (taux réduit) ou engagement de construire (exonération totale sauf application d'un droit fixe).</p>	<p>Vendeur (pas de TVA) : hors du champ d'application de la TVA.</p> <p>Acquéreur : DMTO de droit commun.</p>

OPERATIONS IMMOBILIERES REALISEES PAR DES ASSUJETTIS DANS LE CADRE DE LEUR ACTIVITE ECONOMIQUE

Les livraisons de biens immeubles effectuées à titre onéreux par un assujetti agissant en tant que tel entrent dans le champ d'application de la TVA

1° Opérations taxables de plein droit

- **Les livraisons de terrains à bâtir** (définition objective du terrain à bâtir)
- **Les livraisons d'immeubles neufs** (achevés depuis moins de 5 ans et à construire) sont toutes soumises à la TVA de plein droit
- **Les livraisons de droits assimilés** suivent les mêmes règles que les immeubles auxquels ils se rapportent (soumises à la TVA de plein droit, exonérées de TVA avec faculté d'option)
- **Les livraisons à soi-même (LASM) d'immeubles neufs construits et non revendus dans le délai de 2 ans de leur achèvement lorsque l'assujetti ne peut déduire intégralement la TVA**

Les LASM de travaux immobiliers utilisées comme modalité d'application du taux intermédiaire/réduit dans le cadre de la politique sociale du logement

2° Opérations exonérées

- **Livraisons d'immeubles achevés depuis plus de cinq ans**
- **Livraisons de terrains autres qu'à bâtir**
- **Baux conférant un droit réel**
- **Opérations réalisées entre redevables de la TVA dans le cadre de la transmission d'une universalité de biens**

3° Opérations exonérées avec faculté d'option pour la TVA

- **Livraisons d'immeubles achevés depuis plus de 5 ans**
- **Livraisons de terrains qui ne répondent pas à la définition du terrain à bâtir**
- **Bail à construction**

LIVRAISONS DE TERRAINS A BÂTIR PAR DES ASSUJETTIS DANS LE CADRE DE LEUR ACTIVITE ECONOMIQUE

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

CHAMP D'APPLICATION :

- **Opérations taxables de plein droit :** L'ensemble des livraisons de terrains à bâtir réalisées à titre onéreux par des assujettis agissant en tant que tels

- **Définition objective du terrain à bâtir**

Nota : Les opérations entre redevables de la TVA dans le cadre de la transmission d'une universalité de biens sont dispensées de TVA sans option possible

REDEVABLE : Le vendeur

FAIT GENERATEUR ET EXIGIBILITE : Au moment du transfert du droit de disposer du bien comme un propriétaire = Date de l'acte ou du transfert de propriété

BASE IMPOSABLE : En fonction du traitement fiscal lors de l'acquisition initiale

- **Le terrain vendu a ouvert droit à déduction lors de l'acquisition par le cédant :** Imposition sur le prix total exprimé dans l'acte ou valeur vénale si elle est supérieure (sous conditions)

- **Le terrain vendu n'a pas ouvert droit à déduction lors de l'acquisition par le cédant :** Imposition sur une base réduite à la marge

TAUX : Taux normal. A compter du 01/01/2018, les livraisons de terrains à bâtir réalisées dans le secteur du logement social relèvent du taux intermédiaire ou du taux réduit et sous conditions

DEDUCTIONS : Application des règles normales de déductibilité

DECLARATION : Assujetti redevable de la TVA = CA3

LIVRAISONS A SOI MÊME D'IMMEUBLES NEUFS CONSTRUITS PAR DES ASSUJETTIS

CHAMP D'APPLICATION : LASM d'un immeuble neuf construit et non revendu dans les deux ans de son achèvement lorsque l'assujetti ne peut déduire intégralement la TVA

REDEVABLE : Le constructeur (la personne qui se livre à elle-même l'immeuble)

FAIT GENERATEUR - EXIGIBILITE : La livraison (dépôt à la mairie de la déclaration prévue par la réglementation relative au permis de construire ou réunion des circonstances de fait qui rendent exigible cette déclaration)

BASE IMPOSABLE : Prix de revient total HT de l'immeuble y compris le coût des terrains ou leur valeur d'apport **à l'exclusion des frais financiers pour les LASM de locaux d'habitation**

TAUX : Les LASM relèvent en principe du taux normal. Par dérogation, à compter du 01/01/2018, application du taux intermédiaire ou du taux réduit aux LASM d'immeubles relevant du secteur du logement social dont l'acquisition aurait bénéficié de ce taux. Taux intermédiaire également pour les LASM de certains logements neufs dans le secteur locatif intermédiaire dont l'acquisition aurait bénéficié de ce taux

DEDUCTIONS :

- Totalité de la TVA ayant grevé l'ensemble des éléments du prix de revient
- TVA sur la LASM déductible **après application d'un coefficient de déduction pour les assujettis partiels et redevables partiels**

DECLARATIONS : Dépôt des CA3 + déclaration spéciale n° 940 (dans le mois qui suit l'achèvement)

Paiement de la TVA: jusqu'au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle au cours de laquelle est intervenu l'achèvement de l'immeuble

Contrôle de la déclaration : Délai de reprise = 31 décembre de la 3^{ème} année qui suit l'achèvement

**LIVRAISONS D'IMMEUBLES BÂTIS DITS « NEUFS »
REALISEES PAR DES ASSUJETTIS DANS LE CADRE
DE LEUR ACTIVITE ECONOMIQUE**

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

CHAMP D'APPLICATION :

- Les livraisons **d'immeubles bâtis achevés depuis moins de 5 ans** réalisées à titre onéreux **sont toutes soumises** à la TVA de plein droit
- Les livraisons d'immeubles à construire (VEFA, Vente à terme)

Achèvement: Dépôt à la mairie de la déclaration prévue par la réglementation relative au permis de construire ou réunion des circonstances de fait qui rendent exigible cette déclaration

Nota : Les opérations entre redevables de la TVA dans le cadre de la transmission d'une universalité de biens sont dispensées de TVA sans option possible

REDEVABLE : Le vendeur

FAIT GENERATEUR – EXIGIBILITE : Au moment de la livraison (transfert du droit de disposer du bien comme un propriétaire)

- **Immeubles achevés :** Livraison généralement concomitante à la signature de l'acte
- **Ventes d'immeubles à construire (VEFA ou VAT) :** TVA exigible au moment de l'encaissement

BASE IMPOSABLE : Imposition sur le prix total exprimé dans l'acte ou, à titre exceptionnel, la valeur vénale (sous conditions)

TAUX : Les livraisons d'immeubles neufs relèvent en principe du taux normal à l'exception des livraisons d'immeubles réalisées dans le secteur du logement social. A compter du 01/01/2018, les livraisons d'immeubles réalisées dans le secteur du logement social relèvent du taux intermédiaire ou du taux réduit et sous conditions

DEDUCTIONS : Application des règles normales de déductibilité

DECLARATION : Assujetti redevable de la TVA = CA3

LIVRAISONS D'IMMEUBLES ACHEVES DEPUIS PLUS DE 5 ANS REALISEES PAR DES ASSUJETTIS DANS LE CADRE DE LEUR ACTIVITE ECONOMIQUE

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Achèvement: Dépôt à la mairie de la déclaration prévue par la réglementation relative au permis de construire ou réunion des circonstances de fait qui rendent exigible cette déclaration

Principe ⇒ Exonération

Nota : Les opérations entre redevables de la TVA dans le cadre de la transmission d'une universalité de biens sont dispensées de TVA sans option possible

Possibilité d'option pour la TVA ⇒ Si option

REDEVABLE : Le vendeur

FAIT GENERATEUR – EXIGIBILITE : Au moment de la livraison (transfert du droit de disposer du bien comme un propriétaire), généralement, concomitante à la signature de l'acte

BASE IMPOSABLE : En fonction du traitement fiscal lors de l'acquisition initiale

- L'immeuble vendu a ouvert droit à déduction lors de l'acquisition par le cédant : Imposition sur le prix total exprimé dans l'acte ou valeur vénale si elle est supérieure (sous conditions)
- L'immeuble vendu n'a pas ouvert droit à déduction lors de l'acquisition par le cédant : Imposition sur une base réduite à la marge

TAUX : Les livraisons d'immeubles achevés depuis plus de 5 ans relèvent en principe du taux normal. Par dérogation les livraisons d'immeubles réalisées dans le secteur du logement social relèvent, à compter du 01/01/2018, du taux intermédiaire ou du taux réduit (sous conditions) si acquisition en vue de la démolition et de la construction d'un programme nouveau

DEDUCTIONS : Application des règles normales de déductibilité

DECLARATION : Assujetti redevable de la TVA = CA3

TVA DEDUCTIBLE : LES MODALITES DE DEDUCTION

- UNIFICATION DES REGLES APPLICABLES AUX REDEVABLES PARTIELS
- RAPPROCHEMENT DES REGLES APPLICABLES AUX ASSUJETTIS PARTIELS ET AUX REDEVABLES PARTIELS
- HARMONISATION DES REGLES CONCERNANT LES SEUILS DE REGULARISATION DE LA TVA
- SUPPRESSION DE L'AUTORISATION ADMINISTRATIVE POUR RECOURIR A UNE DETERMINATION FORFAITAIRE DES DROITS A DEDUCTION AFFERENTS AUX AUTRES BIENS ET SERVICES

LA TAXE DEDUCTIBLE EST DETERMINEE POUR CHAQUE BIEN OU SERVICE A PROPORTION DE SON COEFFICIENT DE DEDUCTION

PERMET DE DETERMINER :

- LE MONTANT DE TAXE DEDUCTIBLE INITIALEMENT
- LES REGULARISATIONS DE TVA AUXQUELLES L'ASSUJETTI POURRA ETRE TENU

FORMULE QUI TIENT COMPTE :

- DU DEGRE D'UTILISATION DU BIEN OU DU SERVICE POUR DES OPERATIONS OUVRANT DROIT A DEDUCTION
- DES RESTRICTIONS EVENTUELLES PREVUES PAR LA LOI OU LE REGLEMENT



Coefficient de déduction = coefficient d'assujettissement x coefficient de taxation x coefficient d'admission

COEFFICIENT D'ASSUJETTISSEMENT

PRINCIPE : Le coefficient d'un bien ou service est = à la proportion d'utilisation de ce bien pour la réalisation d'opérations imposables

APPLICATION

DES L'ACQUISITION : L'assujetti doit procéder à l'affectation pour déterminer la valeur du coefficient

LA PROPORTION D'UTILISATION : Déterminée par l'assujetti sous sa responsabilité, elle doit traduire l'utilisation réelle de chaque bien ou service.

Utilisation exclusive pour des opérations hors champ



Coefficient = 0

Utilisation exclusive pour des opérations dans le champ



Coefficient = 1

Utilisation mixte



Coefficient = proportion d'utilisation

⇒ **Principe** : Coefficient calculé pour chaque bien ou service

⇒ **Exception** : Sans formalité préalable, l'assujetti peut retenir pour l'ensemble des biens et services d'utilisation mixte un coefficient d'assujettissement unique

COEFFICIENT DE TAXATION

PRINCIPE : Opérations imposables, seule peut être déduite la taxe grevant les biens ou services utilisés à des opérations ouvrant droit à déduction

APPLICATION

Utilisation pour des opérations
Imposables et ouvrant droit
à déduction entièrement



Coefficient = 1

Utilisation pour des opérations
n'ouvrant pas droit à déduction



Coefficient = 0

Utilisation mixte



**Coefficient forfaitaire
selon la règle du prorata**

Coefficient forfaitaire = :
$$\frac{\text{Montant total annuel du CA afférent aux opérations ouvrant droit à déduction} + \text{subventions liées au prix}}{\text{Montant total annuel du CA afférent aux opérations imposables} + \text{subventions liées au prix}}$$

Détermination du coefficient de taxation de façon identique quelque soit la nature du bien ou du service (Immobilisation ou autres biens et services)

⇒ **Principe** : Coefficient calculé pour chaque bien ou service

⇒ **Exception** : Sans formalité préalable, l'assujetti peut retenir pour l'ensemble des biens et services un coefficient de taxation unique calculé de façon forfaitaire

COEFFICIENT DE DEDUCTION

Coefficient de déduction est égal au produit des 3 coefficients

COEFFICIENT D'ASSUJETTISSEMENT ⇒ Proportion d'utilisation du bien ou service à des opérations imposables

COEFFICIENT DE TAXATION ⇒ Proportion d'utilisation du bien ou service à des opérations ouvrant droit à déduction

COEFFICIENT D'ADMISSION ⇒ Prise en compte de dispositif d'exclusion du droit à déduction

Chaque coefficient est arrondi à la 2^{ème} décimale par excès

Le coefficient de déduction - lui même - est arrondi à la 2^{ème} décimale par excès

Chacun des coefficients est d'abord déterminé de manière provisoire, ils doivent être définitivement arrêtés avant le 25 de N+1

La différence entre le coefficient de déduction provisoire et définitif donne lieu soit à une déduction complémentaire soit à un reversement **quel que soit l'écart**.

Les coefficients définitifs servent ensuite de coefficients de référence pour d'éventuelles régularisations.

LE PRINCIPE DES REGULARISATIONS

PRINCIPE : La TVA initialement déduite par un assujetti lui est **définitivement** acquise

EXCEPTIONS : Remise en cause dans des cas **expressément et limitativement** prévus au cours **d'une période de régularisation**

Période de régularisation :

Le point de départ = année au cours de laquelle le bien est acquis (achevé ou utilisé pour la 1^{ère} fois) – cette année compte pour une année entière

Le point d'arrivée =

Biens meubles immobilisés : délai de 5 ans y compris l'année d'acquisition

Biens immeubles immobilisés : délai de 20 ans y compris l'année d'acquisition

COEFFICIENT DE DEDUCTION DE REFERENCE = produit des 3 coefficients de référence déterminés l'année d'acquisition (achèvement ou utilisation pour la 1^{ère} fois)

EVOLUTION DU COEFFICIENT DE DEDUCTION

- Au cours de la période de régularisation
- Recalculer le coefficient de déduction relatif à chaque année au cours de la période de régularisation

TYPES DE REGULARISATION

Reversement de TVA

Complément de droit à déduction

PERIODICITE : Annuelle - Globale

REGULARISATIONS ANNUELLES

CAS DE REGULARISATION : Si variation au titre d'une année par rapport à l'année d'acquisition de la proportion d'utilisation du bien ou service à des opérations ouvrant droit à déduction

REGULARISATION SI DIFFERENCE : Produit des coefficients d'assujettissement et de taxation de l'année **ET** produit des coefficients d'assujettissement et de taxation de référence > $1/10^{\text{ème}}$ soit **0.1**

MODALITES

MEUBLES : REGULARISATION = {TVA initiale X (coef. Référence – coef. Année)} / 5

IMMEUBLES : REGULARISATION = {TVA initiale X (coef. Référence – coef. Année)} / 20

REGULARISATIONS GLOBALES

Régularisations globales dès la survenue de certains événements

Cession (ou apport) non soumis à la TVA sur le prix total (possibilité de transfert au nouvel acquéreur d'une partie de la TVA initiale)

Cession (ou apport) soumis à la TVA (TVA non déduite totalement lors de l'acquisition : déduction totale ou exclusion)

Transfert entre secteurs d'activité (transfert d'immobilisation entre secteur traité comme une cession non soumise à la TVA)

Biens cessant d'être utilisés à la réalisation d'opérations ouvrant droit à déduction

Biens en cours d'utilisation venant à être utilisés pour la réalisation d'opérations ouvrant droit à déduction (redevable sur option, ...)

Modifications législatives ou réglementaires des règles d'exclusion (modification du coefficient d'admission)

Procéder globalement en 1 seule fois à toutes les régularisations annuelles jusqu'à l'expiration de la période de régularisation

DROITS DE MUTATION A TITRE ONEREUX
(toujours dus par l'acquéreur)

**LIVRAISONS DE TERRAINS A BÂTIR PAR DES
 ASSUJETTIS DANS LE CADRE
 DE LEUR ACTIVITE ECONOMIQUE**

TVA payée sur le prix total

Taux réduit quelle que soit la qualité de l'acquéreur et en l'absence de tout engagement

Taux réduit pour un acquéreur assujetti qui prend l'engagement de revendre

Droit fixe pour un acquéreur assujetti qui prend l'engagement de construire

TVA payée sur la marge

Taux normal pour un acquéreur non assujetti ou un acquéreur assujetti qui ne prend aucun engagement

Taux réduit pour un acquéreur assujetti qui prend l'engagement de revendre

Droit fixe pour un acquéreur assujetti qui prend l'engagement de construire

**LIVRAISONS DE TERRAINS QUI NE SONT PAS A
 BÂTIR
 PAR DES ASSUJETTIS DANS LE CADRE
 DE LEUR ACTIVITE ECONOMIQUE**

**Le régime TVA (option ou pas) n'a aucune
 incidence sur les DMTO**

Taux normal pour un acquéreur non assujetti ou un acquéreur assujetti qui ne prend aucun engagement

Taux réduit pour un acquéreur assujetti qui prend l'engagement de revendre

Droit fixe pour un acquéreur assujetti qui prend l'engagement de construire (POSSIBLE, mais difficile à imaginer pour un terrain sur lequel aucune construction n'est autorisée)

DROITS DE MUTATION A TITRE ONEREUX
(toujours dus par l'acquéreur)

**LIVRAISONS D'IMMEUBLES BATIS DITS « NEUFS »
 REALISEES PAR DES ASSUJETTIS DANS
 LE CADRE DE LEUR ACTIVITE ECONOMIQUE**

Taux réduit quelle que soit la qualité de l'acquéreur et en l'absence de tout engagement

Taux réduit pour un acquéreur assujetti qui prend l'engagement de revendre

Droit fixe pour un acquéreur assujetti qui prend l'engagement de construire ou d'achever

**LIVRAISONS D'IMMEUBLES ACHEVES DEPUIS
 PLUS DE 5 ANS REALISEES PAR DES ASSUJETTIS
 DANS LE CADRE DE LEUR ACTIVITE ECONOMIQUE**

L'option exercée par le vendeur et l'assiette de la TVA (la marge ou le prix total) n'ont aucune incidence sur les DMTO

Taux normal pour un acquéreur non assujetti ou un acquéreur assujetti qui ne prend aucun engagement

Taux réduit pour un acquéreur assujetti qui prend l'engagement de revendre

Droit fixe pour un acquéreur assujetti qui prend l'engagement de construire ou de rénover lourdement

DROITS DE MUTATION A TITRE ONEREUX

Exonération des acquisitions d'immeubles par un assujetti avec engagement de construire - Article 1594-0-G-A du CGI

L'engagement de construire n'est pas un critère d'application de la TVA
L'exonération s'applique quel que soit le régime TVA appliqué à la mutation

- **Les acquisitions d'immeubles** (terrains à bâtir, terrains non à bâtir, immeubles que l'acquéreur envisage de démolir puis de reconstruire ou de remettre à neuf, immeubles inachevés ou immeubles achevés depuis moins de cinq ans)
- **réalisées par un assujetti**
- **sont exonérées** de taxe de publicité foncière ou de droit d'enregistrement (**droit fixe de 125 €**)
- **A condition** que l'acquéreur s'engage à effectuer **dans le délai de 4 ans** les travaux conduisant à la production d'un immeuble neuf ou nécessaires pour terminer un immeuble inachevé

EXONERATION : sous réserve de la **justification** à l'expiration du délai de quatre ans, éventuellement prorogé, **de l'exécution des travaux**

CONDITIONS DE SUPERFICIE : différentes suivant le type d'immeubles

TRANSMISSION de l'engagement de construire (acquisitions successives par des assujettis) : le délai imparti au cédant s'impose au nouvel acquéreur

PROLONGATION : sur demande de l'acquéreur d'un an renouvelable du délai légal

DISPOSITIF D'ACCEPTATION TACITE de prorogation de délai : l'absence de notification d'un refus motivé de l'administration dans les deux mois de la réception de la demande vaut acceptation

POSSIBILITE DE SUBSTITUTION d'un engagement de revendre à un engagement de construire

ENGAGEMENT NON RESPECTE : régulariser la situation en acquittant les droits dont l'assujetti avait été dispensé lors de l'acquisition assortis des intérêts de retard calculés depuis le jour de l'acquisition

PRESCRIPTION : 31/12 de la 6^{ème} année suivant celle du fait générateur (expiration du délai imparti pour la réalisation de l'engagement)

DROITS DE MUTATION A TITRE ONEREUX

Régime spécial des achats en vue de la revente réalisés par des assujettis - Article 1115 du CGI

Champ d'application du régime spécial des achats en vue de la revente

- **Régime ouvert à tout professionnel assujetti au sens de l'article 256 A du CGI**
Assujetti = personne qui effectue de manière indépendante des activités économiques, quels que soient son statut juridique, sa situation au regard des autres impôts et la forme ou la nature de son intervention
- **Régime spécial des achats en vue de la revente applicable** aux acquisitions d'immeubles, de fonds de commerce, d'actions ou parts de société immobilières

Modalités d'application du régime spécial des achats en vue de la revente

- **Application du taux réduit** sur l'assiette des droits
- **Délai de revente** : 5 ans (2 ans en cas de revente d'immeubles par lots - «ventes à la découpe» - déclenchant un droit de préemption des locataires)
- **Aucune prorogation possible de ce délai.** Une exception concernant les aménageurs pour les immeubles situés dans une Zone d'Aménagement Concertée régie par certaines dispositions du code de l'urbanisme
- **Mutations successives entre assujettis** : le délai imparti au premier acquéreur s'impose à chacun des autres
- **Possibilité de substitution d'un engagement de construire à un engagement de revendre avant son échéance.** Cet engagement de construire prend effet à compter de la date à laquelle il est souscrit auprès de l'administration et vaut accomplissement de l'engagement de revendre
- **Engagement non respecté** : régulariser la situation en acquittant les droits dont l'assujetti avait été dispensé lors de l'acquisition assorti des intérêts de retard calculés depuis le jour de l'acquisition
- **Prescription** : 31/12 de la 6^{ème} année suivant celle du fait générateur (expiration du délai imparti pour la réalisation de l'engagement)

LA SCI DETERMINE LES PLUS-VALUES SELON LES REGLES QUI SERAIENT APPLICABLES SI LES ASSOCIES CEDAIENT EUX-MEMES UN IMMEUBLE

DECLARATION 2048 PAR LA SCI

DECLARATION 2072 PAR LA SCI

Particuliers

BNC
↗

BA régime réel RN ou
↗ RSA de DROIT

Entreprises ⇒ BA forfait /BIC micro
⇒ BIC: RSI sur option
⇒ BA: RSA sur option



ASSOCIES



Entreprises ⇒ BIC : RSI de plein droit ou RN

↘
IS

Associations - SCI de Gestion

Règles des PV des particuliers
Pas de MV



DETERMINATION



Règles des PV-MV professionnelles
⇒ CT
⇒ LT

↗
Déclaration et imposition au prorata de leurs droits
au nom des associés (taux proportionnel)
de 19% plus les prélèvements sociaux)
par la SCI à la date de la cession



IMPOSITION



Au nom des associés à l'IR ou à l'IS
au prorata de leurs droits



DECLARATIONS



Déclarations professionnelles par les associés

PLUS VALUES VISEES AUX ARTICLES 150 U à 150 VH

Cession d'un immeuble par une SCI de gestion non passible de l'IS

↳ 1) La SCI détermine les PV, les répartit entre ses associés personnes physiques et acquitte l'impôt lors de la cession

↳ 2) Déclaration 2048

◆. A souscrire par la SCI à la date de la cession

◆. Si les PV ne sont pas exonérées (certaines exonérations prévues dans le cadre des plus-values immobilières réalisées par des personnes physiques sont applicables aux plus-values immobilières réalisées par l'intermédiaire d'une SCI)

CALCUL DE LA PLUS VALUE



1 ^{er} TERME	MOINS	2 ^{ème} TERME
⤵		⤵
PRIX DE CESSION		PRIX DE REVIENT
⤵		⤵
PRIX STIPULE DANS L'ACTE		PRIX D'ACQUISITION STIPULE DANS L'ACTE (ACQUISITION A TITRE ONEREUX) OU VALEUR RETENUE POUR LA DETERMINATION DES DROITS DE MUTATION (ACQUISITION A TITRE GRATUIT)
		+
		DIVERSES DEPENSES

◆. Abattement pour durée de détention applicable aux immeubles détenus depuis plus de 5 ans

◆. Modalités d'imposition : Taux proportionnel de 19% plus les prélèvements sociaux

CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS ET TVA
(La CRL est due par les sociétés de personnes dont un associé au moins est soumis à l'IS)

LA LOCATION N'EST PAS SOUMISE A TVA



Contribution sur les revenus locatifs



CHAMP D'APPLICATION

- Location de locaux situés dans des **immeubles achevés depuis plus de 15 ans** au 01/01 de l'année d'imposition
- Location annuelle supérieure à 1 830 €

ASSIETTE : Recettes nettes perçues (cf. revenus fonciers)

TAUX : 2,5%

PERIODE D'IMPOSITION : Année civile ou exercice comptable

MODALITES D'IMPOSITION: Celles de l'IS pour les personnes morales (même non soumises à l'IS)

PAIEMENT : Par le bailleur sur déclaration (contribution à la charge du bailleur)

**LA LOCATION EST SOUMISE A TVA
DE PLEIN DROIT OU SUR OPTION**



Pas de contribution sur les revenus locatifs (TVA)