TF FORMATION
17 place Saint Pierre – 75018 PARIS
Tél +33 (0)1 42 52 23 62 - Fax +33 (0)3 88 24 16 81
E-mail : tf.formation@fournaise.net

LA FISCALITE DES VENTES IMMOBILIERES :
TVA ET DROITS DE MUTATION

ENFIN UNE PREMIERE REPONSE DE LA CJUE !

Intervenante

Tania FOURNAISE
Expert-comptable diplômée
Animatrice de conférences Club Fiscal des Experts Comptables
Chargée d'enseignement aux Universités de Bourgogne et Strasbourg

Public

Niveau perfectionnement / spécialisation
.Experts comptables, commissaires aux comptes, notaires, avocats fiscalistes, conseils fiscaux et leurs collaborateurs confirmés
.Professionnels de l'immobilier : marchands de biens, promoteurs constructeurs, lotisseurs, agents immobiliers et leurs collaborateurs confirmés
.Fiscalistes d'entreprises, directeurs administratifs et financiers

Prérequis

Connaissances des règles de base de TVA

Durée

1 journée de 7 heures
9h00-12h30 et 14h00-17h30

Tarif

695 € HT + TVA 20 %

Contact

01 42 52 23 62
03 88 35 48 89
tf.formation@fournaise.net

Lieu et date

Paris, le 17 mars 2022

Hôtel TIMHOTEL Opéra Madeleine
113 rue Saint Lazare 75008 PARIS*

** Lieu habituel, susceptible de modifications*

❖ OBJECTIFS PEDAGOGIQUES

Malgré une existence de plus de 10 ans, le « nouveau » régime de la TVA est source de très nombreux contentieux, l'administration fiscale ayant mis en place sa propre grille de lecture (restrictive) des textes de mars 2010.

Régulièrement désavouée par les juges du fond, le Conseil d'Etat lui a cependant donné raison par quatre fois dans des affaires très différentes : la décision Promialp du 27 mars 2020, une affaire un peu particulière dans laquelle un terrain surmonté d'un bâtiment a été vendu nu comme TAB après démolition de la ruine..., le 9 juin 2020, dans une décision inattendue dans laquelle un particulier a été assimilé à un assujetti et soumis à la TVA sur marge ..... puis, à nouveau les 25 juin (affaire CE n° 416727) et 1er juillet 2020 (affaires n° 431641 et 431643)

Doit-on s'attendre à la généralisation du rejet de la TVA sur marge au profit de la TVA sur prix total pour les professionnels, alors que les contribuables pensaient pour la plupart que la bataille de la TVA sur marge était gagnée ? .....
Et également à une évolution de la notion d'activité économique appliquée aux particuliers ?

Une première réponse vient de nous parvenir de la CJUE qui, saisie par le Conseil d'Etat sur la portée de l'article 392 de la directive TVA dans la suite à donner au dossier Icade Promotion Logement, a précisé que la TVA sur marge ne peut s'appliquer à des terrains acquis non bâtis et revendus comme terrains à bâtir par un lotisseur (CJUE, 30/09/2021, aff C-299/20). D'autres clarifications sont attendues de la CJUE.

Nous vous proposons ainsi au cours de notre journée « TVA et DE » de revoir l'ensemble des textes régissant les opérations immobilières, dans le but de :

- *Mémoriser les règles de TVA et DE s'appliquant aux immeubles cédés (terrains à bâtir, immeubles d'habitation, de bureaux, neufs ou anciens, occupés ou loués par l'entreprise, ou encore détenus en stock et destinés à la revente)*
- *Acquérir les bons réflexes dans la gestion des opérations immobilières*
- *Identifier et maîtriser les principales difficultés*
- *Vous informer des dernières évolutions de la doctrine administrative, de la jurisprudence nationale et européenne !*

SAS au capital de 30 000 euros - RCS PARIS 502 398 704
Déclaration d'activité enregistrée sous le numéro 11 75 48993 75 auprès du Préfet de la Région Ile-de-France.
Conformément à la loi « Informatique et libertés » n° 78-17 du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification et d'opposition que vous pouvez exercer en vous adressant à : TF Formation SAS, 17 place Saint Pierre - 75018 PARIS, tf.formation@fournaise.net

TF FORMATION
17 place Saint Pierre – 75018 PARIS
Tél +33 (0)1 42 52 23 62 - Fax +33 (0)3 88 24 16 81
E-mail : tf.formation@fournaise.net

LA FISCALITE DES VENTES IMMOBILIERES :
TVA ET DROITS DE MUTATION

ENFIN UNE PREMIERE REPONSE DE LA CJUE !

❖ PROGRAMME*

1. Quelles motivations à l'origine de cette importante réforme ? Quels textes applicables à ce jour ?
   Rappel de l'article 392 de la directive TVA et sa transposition dans l'article 268 du CGI

2. Distinctions fondamentales ancien régime/nouveau régime
   - L'inclusion des biens immobiliers dans le champ de la TVA de droit commun
   - Quels contribuables concernés ?
   - Comment aborder aujourd'hui la vente d'un bien immobilier ?
   - Par une entreprise ? Par un particulier ?
   - Quelles évolutions majeures pour les marchands de biens et les promoteurs ?
   - Quelles mesures d'accompagnement ?

3. Le régime de la TVA « immobilière » et des DMTO applicable depuis le 11/03/2010

   - Les nouvelles définitions accompagnant la réforme
     - Qu'est-ce qu'un terrain à bâtir au regard de la TVA ? Un terrain surconstruit ?
     - Quelle est la définition de l'immeuble neuf ?
     - Qu'entend-on par livraison d'un bien ?

   - Les grandes lignes de la réforme, leurs conséquences sur les opérations réalisées, les difficultés nouvelles :
     - En matière de TVA
       - Quelles sont les opérateurs intervenant dans le cadre d'une activité économique ?
       - Comment sont traitées les opérations réalisées hors d'une activité économique ? (cf la dernière jurisprudence du CE du 9 juin 2020)
     - En matière de DMTO
       - Qui peut bénéficier des droits réduits de 0,715 % et de 125 € ?
       - Quels sont les délais pour construire ? Et pour revendre ?
       - Comment remplacer un engagement par l'autre ?
       - Quelles conséquences ?

   - Quels nouveaux réflexes acquérir ?
   - Les (désormais) assez nombreuses décisions jurisprudentielles et la critique résiduelle de la doctrine
   - Les questions préjudicielles posées par le Conseil d'Etat à la CJUE sur la l'interprétation à donner à l'article 392 de la directive 2006/112/CE dans deux opérations de livraisons de terrains à bâtir et la réponse obtenue
   - Les autres réponses attendues de la CJUE

4. Analyse détaillée des principales opérations réalisées, au regard de la TVA et des DMTO

   - Les opérations réalisées par les entreprises et les professionnels de l'immobilier
     - La découpe d'une parcelle sur bâtie et de son jardin (cf la jurisprudence Promialp du 27 mars 2020)
     - Les opérations de lotissement de terrains
     - Comment aborder ce sujet selon les règles d'urbanisme applicables ?
     - Quelles règles pour la rénovation d'immeubles ?
     - Comment distinguer les opérations de rénovation légères, lourdes ?

---

* NB : Nos programmes sont communiqués à titre indicatif : ils sont susceptibles d'être corrigés en fonction des évolutions législatives ou jurisprudentielles pour coller au plus près de l'actualité.

SAS au capital de 30 000 euros - RCS PARIS 502 398 704
Déclaration d'activité enregistrée sous le numéro 11 75 48993 75 auprès du Préfet de la Région Ile-de-France.
Conformément à la loi « Informatique et libertés » n° 78-17 du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification et d'opposition que vous pouvez exercer en vous adressant à : TF Formation SAS, 17 place Saint Pierre - 75018 PARIS, tf.formation@fournaise.net

TF FORMATION
17 place Saint Pierre – 75018 PARIS
Tél +33 (0)1 42 52 23 62 - Fax +33 (0)3 88 24 16 81
E-mail : tf.formation@fournaise.net

- Quand appliquer la TVA au taux réduit ? Celle à 20 % ?
- Comment calculer et imposer la marge lors de l'achat-revente d'immeubles anciens, immeubles récents, bâtiments d'exploitation ?
- Quelle imposition pour l'achat-revente de titres de sociétés immobilières ?

- Les opérations réalisées par les particuliers
  - Les particuliers peuvent-ils encore être redevables de TVA ?
  - Un particulier a-t-il intérêt à choisir d'être assujetti ? Quelles conséquences ?

5. Quelles modalités générales d'imposition et de déclaration (assiette, fait générateur, date d'exigibilité) ?
   Quand faut-il payer la TVA ? Sur les ventes de terrains, d'immeubles ?
   Par les marchands de biens ? Les promoteurs ?

6. Les LASM : livraisons à soi-même
   Qu'est-ce qu'une LASM ? Quand est-elle applicable ? Comment la déclarer ?

7. Le régime des déductions

8. Les enregistrements comptables

9. La gestion des immeubles donnés en location nue sous TVA
   - L'option pour le paiement de la TVA : conditions, modalités, dénonciation
   - Les cessions d'immeubles donnés en location au regard de la TVA : les difficultés de l'application du régime de dispense de l'article 257 bis du CGI ; quelques exemples issus des décisions récentes
   - La particularité de la gestion de la TVA récupérable sur les biens en stocks, donnés en location par les promoteurs (assimilation à une immobilisation et obligation de régularisation)

SAS au capital de 30 000 euros - RCS PARIS 502 398 704
Déclaration d'activité enregistrée sous le numéro 11 75 48993 75 auprès du Préfet de la Région Ile-de-France.
Conformément à la loi « Informatique et libertés » n° 78-17 du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification et d'opposition que vous pouvez exercer en vous adressant à : TF Formation SAS, 17 place Saint Pierre - 75018 PARIS, tf.formation@fournaise.net

TF FORMATION
17 place Saint Pierre – 75018 PARIS
Tél +33 (0)1 42 52 23 62 - Fax +33 (0)3 88 24 16 81
E-mail : tf.formation@fournaise.net

LA FISCALITE DES VENTES IMMOBILIERES :
TVA ET DROITS DE MUTATION

ENFIN UNE PREMIERE REPONSE DE LA CJUE !

❖ MOYENS MIS EN ŒUVRE

- **Nos formateurs :**

  Nos formateurs opérationnels sont des experts, praticiens reconnus exerçant dans leur domaine d'intervention.

- **Nos moyens d'évaluation et de suivi :**

  Nos formations sont composées d'une partie théorique, de partages d'expériences, d'une évaluation des acquis par un questionnaire et, le cas échéant, de cas pratiques.

- **Nos méthodes et moyens pédagogiques :**

  - Des supports pédagogiques conçus avec le plus grand soin par nos intervenants sont transmis sous format dématérialisé aux participants inscrits, en amont de la formation. Ils permettent aux participants de s'en servir comme outils d'information dans le cadre de leur exercice professionnel.
  - Le jour de la formation, nos intervenants disposent d'un support pédagogique format Powerpoint qui est projeté sur un tableau lors de la formation, ainsi que d'un tableau de type « paperboard ».
  - Au besoin, nos intervenants ont accès à d'autres outils (Word, Excel, Internet Explorer) qui sont projetés depuis un ordinateur.
  - Le cas échéant, des cas pratiques (énoncés et corrigés) sont remis aux participants le jour de la formation.
  - Une salle est réservée pour accueillir les stagiaires et celle-ci est adaptée au nombre d'inscrits.
  - Nos intervenants utilisent une pédagogie active : illustration de leurs propos par des cas concrets et mise en situation des participants par des cas clients.
  - Des temps de questions/réponses sont également ouverts à plusieurs reprises lors de la formation, afin de s'assurer de la bonne compréhension des participants et de leur plein engagement.

- **Modalités d'inscription :**

  L'inscription à la formation s'effectue par :
  - retour du bulletin d'inscription ci-dessous exclusivement par mail à tf.formation@fournaise.net,
  - en ligne, sur le site https://www.fournaise.net/ rubrique « Formations ».

  Par ailleurs, les inscriptions ne sont effectives qu'après réception des frais de participation.

  Les inscriptions et leur règlement doivent être réalisés au plus tard 8 jours avant la date de la formation.

- **Accessibilité aux personnes en situation de handicap :**

  TF FORMATION est dans une démarche d'inclusion des personnes en situation de handicap. Nous mettons tout en œuvre pour accueillir ce public dans nos formations.

  Cependant chaque situation étant particulière, si vous le souhaitez, vous pouvez contacter Mme Ramona SCHMITT par mail à tf.formation@fournaise.net ou par téléphone au 03 88 35 48 89 pour étudier au mieux votre demande et sa faisabilité.

TF FORMATION
17 place Saint Pierre – 75018 PARIS
Tél +33 (0)1 42 52 23 62 - Fax +33 (0)3 88 24 16 81
E-mail : tf.formation@fournaise.net

LA FISCALITE DES VENTES IMMOBILIERES :
TVA ET DROITS DE MUTATION

ENFIN UNE PREMIERE REPONSE DE LA CJUE !

BULLETIN D'INSCRIPTION

Paris, le 17/03/2022
(l'adresse précise vous sera reconfirmée avec la convocation)

PARTICIPANT :

Nom : .....Prénom : .....

Fonction : .....Diplôme acquis : .....

Mail : ..... Téléphone portable : .....
(Pour transmission du support de formation)

PRECISIONS NECESSAIRES A L'ENVOI DES CONVENTIONS PAR VOIE ELECTRONIQUE ET A LA FACTURATION :

Cabinet/société : .....

Représenté par (nom et prénom du dirigeant) : .....

Adresse mail du représentant : .....
(Pour envoi de la convention par voie électronique)

Téléphone portable du représentant : .....
(Pour envoi de la convention par voie électronique)

Adresse : .....

Code Postal : ..... Ville : .....

Mail : ..... Téléphone : .....
(pour transmission de facture)

ANALYSE DU BESOIN ET POSITIONNEMENT

1. *Qu'attendez-vous prioritairement de la formation ? (Une seule réponse possible)*

   - ❑ Une actualisation de vos connaissances
   - ❑ Un approfondissement de vos compétences
   - ❑ Une formation à de nouvelles fonctions ou missions
   - ❑ Une aide à la préparation d'examens professionnels
   - ❑ Un développement de votre culture personnelle
   - ❑ Autre :.....

2. *Qui est à l'initiative de la demande de cette formation ?*
   - ☐ Le responsable hiérarchique
   - ☐ Le participant lui-même

3. *Dans quel contexte est survenu ce besoin ?*

   - ☐ Je mets à jour mes connaissances professionnelles de manière régulière et/ou dans le cadre de mes obligations réglementaires de formation
   - ☐ J'ai besoin d'acquérir de nouvelles compétences afin de répondre à une demande client et/ou du marché professionnel dans lequel j'évolue

☐ **Je reconnais posséder les prérequis nécessaires au suivi de cette formation**

SAS au capital de 30 000 euros - RCS PARIS 502 398 704
Déclaration d'activité enregistrée sous le numéro 11 75 48993 75 auprès du Préfet de la Région Ile-de-France.
Conformément à la loi « Informatique et libertés » n° 78-17 du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification et d'opposition que vous pouvez exercer en vous adressant à : TF Formation SAS, 17 place Saint Pierre - 75018 PARIS, tf.formation@fournaise.net

TF FORMATION
17 place Saint Pierre – 75018 PARIS
Tél +33 (0)1 42 52 23 62 - Fax +33 (0)3 88 24 16 81
E-mail : tf.formation@fournaise.net

LA FISCALITE DES VENTES IMMOBILIERES :
TVA ET DROITS DE MUTATION

ENFIN UNE PREMIERE REPONSE DE LA CJUE !

FRAIS DE PARTICIPATION : 695 € HT, SOIT 834 € TTC

Ce prix inclut : participation à la formation, pauses et remise du support de formation
Il ne comprend pas le déjeuner, qui peut être pris ensemble dans un restaurant à proximité (paiement sur place).

Règlement par virement à TF FORMATION SAS

Banque	Guichet	N° compte	Clé	Devise
30087	33002	00077981601	88	EUR
Domiciliation				BIC (Bank Identifier Code)
CIC SCHILTIGHEIM I				CMCIFRPP

Identifiant international de compte bancaire - IBAN (International Bank Account Number)						
FR76	3008	7330	0200	0779	8160	188

L'inscription n'est effective qu'à réception du virement. Nous vous ferons suivre une convention de formation.
En cas de prise en charge du coût de la formation, le dossier OPCO est géré par le client.

IMPORTANT :

En cas d'annulation effectuée moins de 7 jours avant la date de la formation ou en cas d'absence le jour même, le paiement de l'inscription restera pleinement dû et ne donnera lieu à aucun remboursement.

DATE ET SIGNATURE :

Merci de nous retourner ce bulletin d'inscription, exclusivement par mail à tf.formation@fournaise.net, au plus tard 8 jours avant la date de la formation.

SAS au capital de 30 000 euros - RCS PARIS 502 398 704
Déclaration d'activité enregistrée sous le numéro 11 75 48993 75 auprès du Préfet de la Région Ile-de-France.
Conformément à la loi « Informatique et libertés » n° 78-17 du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification et d'opposition que vous pouvez exercer en vous adressant à : TF Formation SAS, 17 place Saint Pierre - 75018 PARIS, tf.formation@fournaise.net