

## Fiscalité de l'accession sociale

### Contexte :

Les organismes d'HLM produisent historiquement des logements en vue de la vente. Cette activité repose sur des contrats classiques (VEFA, vente d'immeuble achevé), mais également sur des dispositifs juridiques plus spécifiques (PSLA, BRS).

Au plan fiscal, les règles de fiscalité immobilière de droit commun s'appliquent (TVA, taxe de publicité foncière). Certaines opérations bénéficient cependant d'avantages au plan fiscal (taux réduit, exonération de taxe foncière).

### Objectifs :

- Rappeler les principes de la fiscalité immobilière applicable aux opérations d'accession
- Exposer le régime de chaque type de contrat (VEFA, PSLA, BRS)
- Examiner la situation en cas de difficulté de commercialisation
- Étudier le cas des opérations réalisées via des SCCV
- Exposer le régime en matière d'impôt sur les sociétés

### Déroulement :

La formation sera l'occasion, au-delà de l'exposé des règles de principe, d'échanger sur les conditions de mise en œuvre et de répondre aux questions particulières propres aux bailleurs.

La présentation comprendra des exemples pratiques et le rappel des obligations déclaratives.

# nótio

## EDITION – FORMATION

### **Public :**

Personnels des services comptables et financiers, en charge de la TVA sur les opérations immobilières.  
Personnels des services maîtrise d'ouvrage et en charge de la commercialisation des logements.

### **Moyens pédagogiques d'animation :**

La formation est animée par Guillaume MAROT, avocat fiscaliste spécialisé en fiscalité immobilière et particulièrement dans le secteur du logement social.

L'animation est effectuée sur la base d'un support distribué aux participants (papier et numérique), reprenant les principes et références aux textes. Des exemples concrets viennent illustrer les propos. Les participants peuvent soumettre des questions et cas pratiques (ex. : opération immobilière spécifique).

### **Suivi de l'exécution de l'action, appréciation des résultats et modalités d'évaluation :**

A la fin de chaque thème, les participants sont interrogés pour savoir s'ils ont des remarques, questions, demandes de précisions. Ils sont invités à partager leur expérience (modalités pratiques de mise en œuvre, traitement dans le système d'information, organisation interne, contrôles fiscaux, ...). Les cas pratiques permettent de vérifier la bonne appropriation des thèmes par les participants.

A la fin de la formation, un échange sur l'ensemble de la session a lieu, permettant des remarques générales sur la forme et le fond.

Les participants seront priés de remettre la fiche d'évaluation écrite.

### **nótio**

Société par actions simplifiée au capital de 2.000 €

Enregistrée sous le numéro 11 91 07599 91 – cet enregistrement ne vaut pas agrément de l'Etat

20 allée de Provence 40530 LABENNE – virginie.viguie@notioformation.fr

808 536 189 RCS EVRY - Code NAF 5814Z - TVA FR 01 808536189

**Contenu :**

**1- Rappel des principes de la TVA immobilière**

- a. opérations dans et hors du champ de la TVA, opérations taxables de plein droit, exonérées, taxables sur option
- b. droits à déduction

**2- Fiscalité des VEFA et ventes d'immeubles neufs achevés**

- a. Acquisition du terrain
- b. Régime des ventes
  - i. Assiette de la TVA, exigibilité, taux spécifique en QPPV
  - ii. Taxe de publicité foncière
  - iii. Taxe d'aménagement
- c. Droits à déduction de la TVA sur les dépenses
  - i. Secteurs distincts
  - ii. Régularisations

**3- Fiscalité du PSLA**

- a. Régime de TVA des produits
- b. Droits à déduction
- c. Livraison à soi-même en cas de défaut de levée d'option
- d. Conséquences des difficultés de commercialisation et défauts de levée d'option
- e. Régime en matière de taxe de publicité foncière
- f. Exonération de taxe foncière

**4- Fiscalité du BRS**

- a. Introduction : rappel des principes applicables en matière de TVA (exonération, taux réduit, ...), de taxe de publicité foncière
- b. Schémas de BRS avec opérateur
  - i. Du point de vue de l'OFS
  - ii. Du point de vue de l'opérateur
- c. Schémas de BRS sans opérateur
  - i. Acquisition ou construction des logements
  - ii. Régime des recettes du BRS
- d. Vente HLM en BRS
- e. Régime en matière de taxe foncière

**5- Opérations réalisées via des sociétés civiles de construction vente**

**6- Régime de l'accession sociale en matière d'impôt sur les sociétés**

Durée : une journée

nòtio

Société par actions simplifiée au capital de 2.000 €

Enregistrée sous le numéro 11 91 07599 91 – cet enregistrement ne vaut pas agrément de l'Etat

20 allée de Provence 40530 LABENNE – virginie.viguie@notioformation.fr

808 536 189 RCS EVRY - Code NAF 5814Z - TVA FR 01 808536189