



EDITION – FORMATION

## Fiscalité des opérations immobilières des bailleurs sociaux

Les bailleurs sociaux réalisent des opérations immobilières très diversifiées. Au-delà de la construction locative sociale ou intermédiaire, ils conduisent des stratégies de diversification sur les opérations d’accession à la propriété ou de logements et hébergements spécifiques.

La difficulté de trouver des terrains explique également le développement d’opérations d’aménagement (ZAC, lotissement) ou d’opérations spécifiques comme les datations, échanges, ...

Souvent, la mixité se retrouve au sein même d’une seule opération de construction : sur un même terrain, l’organisme mixte des logements locatifs sociaux et intermédiaire, vend une partie des logements en accession à la propriété, rétrocède des lots libres ou des terrains à des promoteurs.

Par ailleurs, les bailleurs sociaux sont régulièrement amenés à démolir des immeubles, notamment dans le cadre d’opérations ANRU. Ces opérations font l’objet de dispositions particulières et incitatives au plan fiscal.

Enfin, les politiques publiques orientent de plus en plus les bailleurs sociaux vers des opérations de production portant sur des logements anciens (acquisition amélioration).

Toutes ces opérations nécessitent de maîtriser parfaitement le montage fiscal afin d’éviter les risques et d’optimiser l’équilibre des différentes opérations.

**Public :** monteurs d’opérations, responsables comptables et financiers, juristes

---

notio

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 – 40 530 LABENNE – virginie.viguie@notioformation.fr

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

## **Contenu :**

Rappel des régimes d'acquisition des terrains : achat, prise à bail, dation

Les opérations locatives mixtes : livraisons à soi-même dans les opérations mixtes logements sociaux/commerces

Les logements spécifiques (logement étudiant, foyers) : régime de la parahôtellerie

Les opérations d'accession à la propriété : VEFA, CCMI, PSLA, BRS

Les opérations d'aménagement : lotissement, ZAC

Les opérations de démolition et de renouvellement urbain

**Durée :** une journée

## **Déroulement :**

### **1. Rappel des principes de la fiscalité immobilière**

- a. Acquisitions de terrains
- b. Ventes d'immeubles neufs
- c. Mutations d'immeubles anciens
- d. Livraisons à soi-même

### **2. Logements locatifs familiaux ordinaires**

- a. Acquisition du terrain ou de l'immeuble/prise à bail emphytéotique ou à construction : régime de TVA et de droits d'enregistrement
- b. Livraison à soi-même : assiette (prix de revient fiscal), déductions
- c. Taux : LLS, LLI
- d. Opérations comprenant des locaux d'activités

### **3. Logements spécifiques (foyers, résidences sociales, logements étudiants, ...)**

- i. Régime de TVA des loyers
- ii. Livraison à soi-même

### **4. Achat en VEFA de LLS ou de LLI**

- a. Application directe du taux réduit
- b. Conditions et portée du régime de faveur
- c. Taxe de publicité foncière

### **5. Les opérations d'accession (VEFA, PSLA, BRS)**

### **6. Les opérations d'aménagement**

- a. Lotissements
- b. ZAC

### **7. Les opérations de démolition**

- a. Opérations hors ANRU/ANRU
- b. Aspects TVA
- c. Dégrèvement de taxe foncière pour vacance/impact sur la valeur locative
- d. Impôt sur les sociétés

### **8. Les opérations d'acquisition-amélioration**

#### **a. Les taux applicables à la facturation :**

- i. les travaux de rénovation énergétique en facturation directe à 5,5 %*
  - 1. natures de travaux éligibles
  - 2. les travaux induits
  - 3. conditions de forme et justifications
- ii. Les travaux relevant du taux de 10 %*
  - 1. natures de travaux éligibles
  - 2. le régime des honoraires et prestations de services

# nòtio

EDITION – FORMATION

b. La livraison à soi-même

- i. Les travaux et autres dépenses éligibles à la livraison à soi-même à 10 % ou 5,5 %*

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