

Table des matières

Partie 1 - Fiscalité de l'acquisition de l'immeuble

| | | |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. | Régime des droits de mutation à titre onéreux | 5 |
| 1.1. | Vente d'un immeuble | 5 |
| 1.1.1. | Taux de droit commun | 5 |
| 1.1.2. | Frais de notaire réduits | 7 |
| 1.2. | Apport d'un immeuble soumis aux droits d'enregistrement | 8 |
| 1.3. | Cessions de parts sociales d'une société à prépondérance immobilière | 9 |
| 2. | Régime de la TVA immobilière | 10 |
| 2.1. | Acquisition du terrain | 11 |
| 2.1.1. | Définition d'un terrain à bâtir au regard de la TVA | 11 |
| 2.1.2. | Quelle est l'assiette de la TVA ? | 13 |
| 2.1.3. | Terrains non constructibles | 14 |
| 2.2. | Fiscalité de la construction, de la rénovation et de la transformation d'un immeuble | 14 |
| 2.2.1. | Régime de droit commun de la TVA | 15 |
| 2.2.2. | Quand s'applique le taux réduit de TVA ? | 16 |
| 2.3. | Fiscalité de la livraison à soi-même | 20 |
| 2.3.1. | Régime de droit commun de la TVA | 20 |
| 2.3.2. | Régime de taux réduit appliqué aux logements sociaux | 21 |
| 2.3.3. | Nouveau régime de TVA appliqué aux logements intermédiaires | 21 |
| 2.4. | Fiscalité de la vente de l'immeuble | 22 |
| 2.4.1. | Immeuble nouvellement construit ou en cours d'édification | 22 |
| 2.4.2. | Immeubles situés en zone prioritaire | 25 |
| 3. | Autres taxes dues lors de la construction d'un immeuble | 29 |
| 3.1. | Taxe d'aménagement | 29 |
| 3.1.1. | Assiette d'imposition et exonérations | 30 |
| 3.1.2. | Taux d'imposition | 32 |
| 3.2. | Versement pour sous-densité (VSD) | 33 |

| | | |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4. | Mutation à titre gratuit | 35 |
| 4.1. | Comment valoriser les actifs transmis ? | 35 |
| 4.1.1. | Actifs immobiliers | 35 |
| 4.1.2. | Meubles meublants | 35 |
| 4.1.3. | Biens démembrés | 36 |
| 4.2. | Quels sont les biens partiellement ou totalement exonérés de droits ? | 37 |
| 4.3. | Quel est l'abattement spécifique sur la valeur de la résidence principale du défunt ? | 39 |
| 4.4. | Quels sont les abattements individuels accordés ? | 39 |
| 4.5. | Quels sont les taux des droits de mutation à titre gratuit ? | 40 |
| 4.6. | Autres réductions consenties sur les droits de mutation à titre gratuit ? | 41 |
| | | |
| 5. | Mesures fiscales en faveur de l'achat ou de travaux | 42 |
| 5.1. | Crédit d'impôt pour l'acquisition ou la construction de l'habitation principale | 42 |
| 5.2. | Crédit d'impôt dédié au développement durable / crédit d'impôt pour la transition énergétique | 42 |
| 5.2.1. | Quelles sont les personnes concernées ? | 44 |
| 5.2.2. | Quels sont les logements visés ? | 44 |
| 5.2.3. | Quelle est la base du crédit d'impôt ? | 45 |
| 5.2.4. | Quel est le montant de l'avantage fiscal ? | 45 |
| 5.2.5. | À quel moment peut-on bénéficier de ce crédit d'impôt ? | 45 |
| 5.3. | Crédit d'impôt en faveur de l'aide aux personnes | 46 |
| 5.3.1. | Quelles sont les personnes concernées ? | 46 |
| 5.3.2. | Quels sont les logements concernés ? | 47 |
| 5.3.3. | Quelles dépenses ouvrent droit au crédit d'impôt ? | 47 |
| 5.3.4. | Quel est l'avantage fiscal ? | 48 |
| 5.4. | Prêt à taux zéro (PTZ) | 48 |
| 5.4.1. | Qu'est-ce que le prêt à taux zéro ? | 49 |
| 5.4.2. | Qui peut bénéficier d'un prêt à taux zéro ? | 50 |
| 5.4.3. | Quels logements peuvent être financés par un prêt à taux zéro ? | 52 |
| 5.4.4. | Quel montant pour un prêt à taux zéro ? | 55 |
| 5.4.5. | Quelle durée pour rembourser le prêt à taux zéro ? | 58 |
| 5.5. | « Éco-Prêt à 0 % » | 60 |
| 5.5.1. | Éco-prêt individuel | 60 |
| 5.5.2. | Éco-prêt à taux zéro pour la rénovation énergétique des copropriétés | 64 |
| 5.5.3. | Création d'un éco-PTZ complémentaire | 64 |

Partie 2 - Fiscalité de la détention d'un immeuble

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1. Fiscalité locale appliquée à l'immeuble | 69 |
| 1.1. Taxe foncière sur les propriétés non bâties | 69 |
| 1.1.1. Quelles sont les propriétés imposables ? | 69 |
| 1.1.2. Quelles sont les propriétés exonérées ? | 70 |
| 1.1.3. Quelles sont les personnes imposables ? | 70 |
| 1.1.4. Comment est établie la taxe foncière sur les propriétés non bâties ? | 71 |
| 1.2. Taxe foncière sur les propriétés bâties | 74 |
| 1.2.1. Quelles sont les propriétés imposables ? | 74 |
| 1.2.2. Quelles sont les propriétés exonérées ? | 75 |
| 1.2.3. Quelles sont les personnes imposables ? | 77 |
| 1.2.4. Quelles sont les personnes qui en sont exonérées ? | 78 |
| 1.2.5. Comment est établie la taxe foncière sur les propriétés bâties ? | 79 |
| 1.2.6. Qui peut bénéficier d'un plafonnement, d'un dégrèvement ou d'une réduction de la taxe foncière sur la propriété bâtie ? | 80 |
| 1.2.7. La taxe foncière sur la propriété bâtie est-elle fiscalement déductible ? | 82 |
| 1.3. Taxe d'habitation | 82 |
| 1.3.1. Régime général | 82 |
| 1.3.2. Régimes particuliers | 90 |
| | |
| 2. Fiscalité des revenus de la location dans le cadre du régime des revenus fonciers | 93 |
| 2.1. Régime général ou régime réel d'imposition | 93 |
| 2.1.1. Quels sont les revenus pris en considération ? | 93 |
| 2.1.2. Quelles sont les charges déductibles ? | 94 |
| 2.1.3. Quel est le revenu imposable ? | 101 |
| 2.1.4. Quelles sont les obligations déclaratives ? | 102 |
| 2.2. Régime dérogatoire : le « micro-foncier » | 102 |
| 2.2.1. Qu'est-ce que le « micro-foncier » ? | 102 |
| 2.2.2. Qui est exclu du régime du « micro-foncier » ? | 103 |
| 2.2.3. Quelles sont les obligations déclaratives ? | 104 |
| 2.2.4. Quid en cas de sortie du régime du « micro-foncier » ? | 104 |
| | |
| 3. Les aides fiscales à l'investissement locatif | 105 |
| 3.1. Dispositifs basés sur une réduction d'impôts sur le revenu | 106 |
| 3.1.1. Le dispositif « Pinel » | 106 |
| 3.1.2. Le dispositif « Scellier » et ses variantes | 117 |
| 3.2. Dispositifs basés sur la déductibilité fiscale d'un amortissement spécifique ... | 122 |
| 3.2.1. Le dispositif « de Robien recentré » | 122 |
| 3.2.2. Le dispositif « Borloo neuf » (ou le « Borloo populaire ») | 124 |

| | | |
|--------|-----------------------------------|-----|
| 3.2.3. | Le dispositif « Louer abordable » | 125 |
| 3.2.4. | Autres dispositifs singuliers | 130 |

| | | |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 4. | Régime fiscal des revenus locatifs dans le cadre d'une location meublée | 132 |
| 4.1. | Régime du « micro-loueur » | 133 |
| 4.1.1. | Location de locaux d'habitation meublés | 133 |
| 4.1.2. | Location saisonnière des chambres d'hôtes, gîtes ruraux et meublés de tourisme | 134 |
| 4.2. | Régime réel d'imposition des revenus de la location meublée | 134 |
| 4.2.1. | Quelle est la base imposable ? | 134 |
| 4.2.2. | Quelles sont les règles en matière d'amortissement ? | 135 |
| 4.2.3. | Régime réel simplifié d'imposition | 137 |
| 4.2.4. | Régime du réel normal | 138 |
| 4.3. | Assujettissement de la location meublée à la TVA | 138 |
| 4.3.1. | Cadre de l'assujettissement au régime de la TVA | 138 |
| 4.3.2. | Conditions à remplir pour bénéficier de l'assujettissement à la TVA | 139 |
| 4.3.3. | Conséquences de l'assujettissement à la TVA | 143 |
| 4.4. | Quels sont les mécanismes de défiscalisation appliqués à la location meublée ? | 145 |
| 4.4.1. | Quelles conditions remplir pour obtenir le statut LMP ? | 145 |
| 4.4.2. | Quels avantages obtient-on du statut de LMP ? | 146 |
| 4.4.3. | Quelles sont les conséquences liées au statut de LMNP ? | 147 |
| 4.4.4. | Y a-t-il un lien entre le régime de la TVA et le statut de LMP/LMNP ? | 147 |
| 4.5. | Introduction de la réduction d'impôt « Censi-Bouvard » (ou « Scellier meublé ») | 148 |
| 4.5.1. | Quels sont les bénéficiaires ? | 148 |
| 4.5.2. | Quels sont les investissements éligibles ? | 149 |
| 4.5.3. | Quelles sont les conditions à remplir ? | 150 |
| 4.5.4. | Comment fonctionne la réduction d'impôt ? | 150 |
| 4.5.5. | Quand la réduction d'impôt peut-elle être remise en cause ? | 153 |
| 4.6. | Nouvelles dispositions légales relatives à la mise en location saisonnière de logements | 154 |
| 4.6.1. | Assujettissement aux cotisations sociales en cas de location meublée | 154 |
| 4.6.2. | Obligation de déclaration automatique sécurisée des revenus par les plateformes en ligne | 155 |
| 4.6.3. | Clarification de l'application du régime des BIC en cas de location meublée | 157 |

| | | |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 5. | Taxe de séjour | 158 |
| 5.1. | Présentation générale | 158 |
| 5.2. | Régime d'imposition | 158 |
| 5.2.1. | La taxe de séjour | 159 |
| 5.2.2. | La taxe de séjour forfaitaire | 159 |
| 5.3. | Modalités liées à la taxe de séjour | 160 |
| 5.3.1. | Où est levée la taxe de séjour ? | 160 |
| 5.3.2. | Qui collecte la taxe de séjour ? | 161 |
| 5.3.3. | Pour quels logements ? | 161 |
| 5.3.4. | Quel est le barème d'imposition ? | 162 |
| 5.3.5. | Quelles sont les modalités de paiement de la taxe de séjour ? | 162 |
| 5.3.6. | Quelles sont les démarches à suivre en cas de mise en location d'un « Meublé de tourisme » ? | 163 |
| 6. | Contribution sur les revenus locatifs | 164 |
| 7. | Autres taxes sur les logements | 165 |
| 7.1. | Taxe supplémentaire sur les micro-logements | 165 |
| 7.1.1. | Quels sont les logements concernés ? | 165 |
| 7.1.2. | Quel est le taux de cette taxe ? | 166 |
| 7.2. | Taxe annuelle sur les logements vacants | 167 |
| 7.2.1. | Quand un logement est-il considéré comme vacant ? | 167 |
| 7.2.2. | Quels sont les logements concernés ? | 168 |
| 7.2.3. | Quelle est la base d'imposition ? | 168 |
| 7.2.4. | Quel est le taux de cette taxe ? | 168 |
| 7.3. | Taxe annuelle sur les friches commerciales | 169 |
| 7.3.1. | Quels sont les immeubles concernés ? | 169 |
| 7.3.2. | Quel est le taux de la taxe ? | 169 |
| 8. | Impôt sur la fortune immobilière (IFI) | 171 |
| 8.1. | Quelles sont les personnes concernées ? | 171 |
| 8.2. | Quelle est l'assiette d'imposition ? | 171 |
| 8.3. | Comment valoriser les actifs immobiliers soumis à l'IFI ? | 172 |
| 8.3.1. | Estimation des immeubles bâtis | 172 |
| 8.3.2. | Estimation des immeubles non bâtis | 173 |
| 8.4. | Peut-on déduire les dettes ? | 173 |
| 8.5. | De quels abattements peut-on bénéficier ? | 174 |
| 8.5.1. | Résidence principale | 174 |
| 8.5.2. | Abattement spécifique pour les bois et forêts | 174 |
| 8.5.3. | Abattement spécifique pour les biens ruraux | 175 |
| 8.6. | Barème d'imposition | 175 |
| 8.7. | Procédure de déclaration | 176 |
| 8.8. | Procédure de paiement de l'impôt | 177 |

Partie 3 - Fiscalité de la cession de l'immeuble

| | | |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1. | Régime de droit commun des plus-values immobilières réalisées par des personnes physiques | 181 |
| 1.1. | Quelles sont les personnes concernées ? | 181 |
| 1.2. | Quels sont les immeubles concernés ? | 182 |
| 1.2.1. | Biens imposables | 182 |
| 1.2.2. | Biens exonérés | 182 |
| 1.2.3. | Qu'est-ce que la résidence principale du cédant ? | 184 |
| 1.3. | Quelles sont les opérations imposables ? | 185 |
| 1.4. | Comment est déterminée la plus-value imposable ? | 186 |
| 1.4.1. | Calcul de la plus-value brute | 186 |
| 1.4.2. | Détermination de la plus-value imposable | 187 |
| 1.5. | Quel est le taux d'imposition ? | 190 |
| 1.5.1. | Contribuables fiscalement domiciliés en France | 190 |
| 1.5.2. | Contribuables fiscalement domiciliés hors de France | 190 |
| 1.6. | Quand cet impôt est-il payé ? | 191 |
| 2. | Autres régimes singuliers d'imposition des plus-values immobilières réalisées en cas de cession de certains biens immobiliers | 192 |
| 2.1. | Taxe additionnelle sur les plus-values élevées de cession d'immeubles autres que des terrains à bâtir | 192 |
| 2.2. | Autres taxes portant sur la cession d'un terrain à bâtir | 193 |
| 2.2.1. | Taxe forfaitaire sur les cessions de terrains devenus constructibles | 193 |
| 2.2.2. | Autre taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles | 196 |