

# Table des matières

## Première partie - Fiscalité de l'acquisition de l'immeuble

<b>1. Régime des droits de mutation à titre onéreux</b>	<b>2</b>
1.1. Vente d'un immeuble	2
1.2. Apport d'un immeuble soumis aux droits d'enregistrement	3
1.3. Cessions de parts sociales d'une société à prépondérance immobilière	4
<b>2. Régime de la TVA immobilière</b>	<b>5</b>
2.1. Acquisition du terrain	6
2.1.1. Définition d'un terrain à bâtir au regard de la TVA	6
2.1.2. Quelle est l'assiette de la TVA ?	7
2.1.3. Terrains non constructibles	8
2.2. Fiscalité de la construction, de la rénovation et de la transformation d'un immeuble	9
2.2.1. Le régime de droit commun de la TVA	9
2.2.2. Quand s'applique le taux réduit de TVA à 5,5 % ?	9
2.3. Fiscalité de la livraison à soi-même	13
2.3.1. Le régime de droit commun de la TVA	13
2.3.2. Le régime de taux réduit appliqué aux logements sociaux	14
2.4. Fiscalité de la vente de l'immeuble	15
2.4.1. Immeuble nouvellement construit ou en cours d'édification	15
2.4.2. Immeubles situés en zone urbaine sensible	17
<b>3. Autres taxes dues lors de la construction d'un immeuble</b>	<b>20</b>
3.1. Nouvelles dispositions applicables à partir du 1 <sup>er</sup> mars 2012	20
3.1.1. La taxe d'aménagement	20
3.1.2. Versement pour sous-densité (VSD)	21
3.2. Dispositifs fiscaux actuellement en vigueur	21
3.2.1. La taxe locale d'équipement (TLE)	22
3.2.2. Taxe départementale d'espaces verts sensibles (TDENS)	23
3.2.3. Autres taxes	24

<b>4. Mutation à titre gratuit</b> .....	25
4.1. Comment valoriser les actifs transmis ? .....	25
4.1.1. Actifs immobiliers .....	25
4.1.2. Meubles meublants .....	25
4.1.3. Biens démembrés .....	26
4.2. Quels sont les biens partiellement ou totalement exonérés de droit ? .....	26
4.3. Quel est l'abattement spécifique sur la valeur de la résidence principale du défunt ? .....	28
4.4. Quels sont les abattements individuels accordés ? .....	28
4.4.1. Réforme des droits de succession apportée par la loi du 21 août 2007 .....	29
4.4.2. Abattements en vigueur après la réforme .....	30
4.5. Quels sont les taux des droits de mutation à titre gratuit ? .....	30
4.6. Quelles sont les réductions consenties sur les droits de mutation à titre gratuit ? .....	31
4.6.1. Réductions accordées pour les transmissions pour cause de décès .....	31
4.6.2. Réductions accordées pour les transmissions entre vifs .....	31
<b>5. Mesures fiscales en faveur de l'achat ou de travaux</b> .....	32
5.1. Crédit d'impôt pour l'acquisition ou la construction de l'habitation principale .....	32
5.1.1. Qui peut bénéficier de ce crédit d'impôt ? .....	32
5.1.2. Quels sont les logements concernés ? .....	33
5.1.3. Quels sont les crédits immobiliers qui peuvent être pris en compte ? .....	33
5.1.4. Quelle est la nature de l'avantage fiscal ? .....	34
5.1.5. Quel est le montant de l'avantage fiscal ? .....	34
5.1.6. Quel est le point de départ du calcul des annuités ? .....	35
5.2. Le crédit d'impôt dédié au développement durable .....	36
5.2.1. Quelles sont les personnes concernées ? .....	37
5.2.2. Quels sont les logements visés ? .....	37
5.2.3. Quelle est la base du crédit d'impôt ? .....	37
5.2.4. Quel est le montant de l'avantage fiscal ? .....	38
5.2.5. À quel moment peut-on bénéficier de ce crédit d'impôt ? .....	40
5.3. Le prêt à taux zéro plus (PTZ+) .....	40
5.3.1. Qu'est que le prêt à taux zéro plus ? .....	41
5.3.2. Qui peut bénéficier d'un prêt à taux zéro plus ? .....	41
5.3.3. Quel montant pour un prêt à taux zéro plus ? .....	42
5.3.4. Quelle durée pour rembourser le prêt à taux zéro plus ? .....	45

## Deuxième partie - Fiscalité de la détention d'un immeuble

<b>1. Fiscalité locale appliquée à l'immeuble</b>	<b>49</b>
1.1. La taxe foncière sur les propriétés non bâties	49
1.1.1. Quelles sont les propriétés imposables ?	49
1.1.2. Quelles sont les propriétés exonérées ?	50
1.1.3. Quelles sont les personnes imposables ?	50
1.1.4. Comment est établie la taxe foncière sur les propriétés non bâties ?	50
1.2. La taxe foncière sur les propriétés bâties	51
1.2.1. Quelles sont les propriétés imposables ?	51
1.2.2. Quelles sont les propriétés exonérées ?	52
1.2.3. Quelles sont les personnes imposables ?	53
1.2.4. Comment est établie la taxe foncière sur les propriétés bâties ?	53
1.2.5. La taxe foncière sur la propriété bâtie est-elle fiscalement déductible ?	54
1.3. La taxe d'habitation	54
1.3.1. Quels sont les locaux imposables à la taxe d'habitation ?	54
1.3.2. Quelles sont les personnes imposables à la taxe d'habitation ?	55
1.3.3. Comment est établie la taxe d'habitation ?	56
1.3.4. Quid en cas de mise à disposition d'un logement de fonction ?	57
1.3.5. La taxe d'habitation est-elle fiscalement déductible ?	57
<b>2. Fiscalité des revenus de la location dans le cadre du régime des revenus fonciers</b>	<b>58</b>
2.1. Le régime général ou le régime réel d'imposition	58
2.1.1. Quels sont les revenus pris en considération ?	58
2.1.2. Quelles sont les charges déductibles ?	59
2.1.3. Quel est le revenu imposable ?	65
2.1.4. Quelles sont les obligations déclaratives ?	66
2.2. Régime dérogatoire : le « microfoncier »	66
2.2.1. Qu'est-ce que le « microfoncier » ?	67
2.2.2. Qui est exclu du régime du « microfoncier » ?	67
2.2.3. Quelles sont les obligations déclaratives ?	68
2.2.4. Quid en cas de sortie du régime du « microfoncier » ?	68

2.3.	Les aides fiscales à l'investissement locatif .....	69
2.3.1.	Le dispositif « Scellier » .....	69
2.3.2.	Le dispositif « Scellier intermédiaire » .....	77
2.3.3.	Le dispositif « Scellier ZRR » .....	80
2.3.4.	Le dispositif « de Robien recentré » .....	80
2.3.5.	Le dispositif « Borloo neuf » (ou le « Borloo populaire ») .....	82
2.3.6.	Le dispositif « Borloo ancien » .....	82
2.3.7.	Autres dispositifs singuliers .....	86
<b>3.</b>	<b>Le régime fiscal des revenus locatifs dans le cadre d'une location meublée .....</b>	<b>87</b>
3.1.	Le régime du « microloueur » .....	88
3.1.1.	Location de locaux d'habitation meublés .....	88
3.1.2.	Location saisonnière des chambres d'hôtes, gîtes ruraux et meublés de tourisme .....	89
3.2.	Le régime réel d'imposition des revenus de la location meublée .....	90
3.2.1.	Quelle est la base imposable ? .....	90
3.2.2.	Quelles sont les règles en matière d'amortissement ? .....	90
3.2.3.	Le régime réel simplifié d'imposition .....	92
3.2.4.	Le régime du réel normal .....	92
3.3.	Assujettissement de la location meublée à la TVA .....	92
3.3.1.	Cadre de l'assujettissement au régime de la TVA .....	92
3.3.2.	Conditions à remplir pour bénéficier de l'assujettissement à la TVA .....	93
3.3.3.	Conséquences de l'assujettissement à la TVA .....	97
3.4.	Quels sont les mécanismes de défiscalisation appliqués à la location meublée ? .....	99
3.4.1.	Quelles conditions remplir pour obtenir le statut LMP ? .....	99
3.4.2.	Quels avantages obtient-on du statut de LMP ? .....	100
3.4.3.	Quelles sont les conséquences liées au statut de LMNP ? .....	100
3.4.4.	Y a-t-il un lien entre le régime de la TVA et le statut de LMP/LMNP ? .....	101
3.5.	Introduction de la réduction d'impôt « Bouvard » (ou « Scellier meublé ») .....	101
3.5.1.	Quels sont les bénéficiaires ? .....	101
3.5.2.	Quels sont les investissements éligibles ? .....	102
3.5.3.	Quelles sont les conditions à remplir ? .....	102
3.5.4.	Comment fonctionne la réduction d'impôt ? .....	103
3.5.5.	Quand la réduction d'impôt peut-elle être remise en cause ? .....	105
<b>4.</b>	<b>La contribution sur les revenus locatifs .....</b>	<b>106</b>

<b>5. L'impôt de solidarité sur la fortune</b> .....	107
5.1. Quelle est l'assiette d'imposition ? .....	107
5.2. Comment valoriser les actifs immobiliers soumis à l'ISF ? .....	107
5.2.1. Estimation des immeubles bâtis .....	107
5.2.2. Estimation des immeubles non bâtis .....	108
5.2.3. Estimation des meubles .....	108
5.3. Peut-on déduire les dettes ? .....	108
5.4. De quels abattements peut-on bénéficier ? .....	108
5.4.1. Résidence principale .....	108
5.4.2. Abattement spécifique pour les bois et forêts .....	109
5.4.3. Abattement spécifique pour les biens ruraux .....	109
5.5. Barème d'imposition .....	109

## Troisième partie - Fiscalité de la cession de l'immeuble

<b>1. Taxe forfaitaire sur les cessions de terrains devenus constructibles</b> ..	111
1.1. Quelles sont les personnes concernées par cette taxe ? .....	111
1.2. Quels sont les terrains sujets de cette taxe ? .....	111
1.3. Quelles sont les opérations soumises à cette taxe ? .....	112
1.4. Existe-t-il des situations d'exonérations permanentes ? .....	112
1.5. Quand la taxe est-elle due ? .....	113
1.6. Comment est calculée cette taxe ? .....	113
1.7. Depuis quand cette taxe est-elle entrée en vigueur ? .....	113
<b>2. Régime des plus-values immobilières réalisées par un particulier</b> .....	114
2.1. Quelles sont les personnes concernées ? .....	114
2.2. Quels sont les immeubles concernés ? .....	114
2.2.1. Biens imposables .....	114
2.2.2. Biens exonérés .....	115
2.2.3. Qu'est-ce que la résidence principale du cédant ? .....	115
2.3. Quelles sont les opérations imposables ? .....	117
2.4. Comment est déterminée la plus-value imposable ? .....	117
2.4.1. Calcul de la plus-value brute .....	117
2.4.2. Détermination de la plus-value imposable .....	118
2.5. Quel est le taux du prélèvement ? .....	119
2.5.1. Contribuables fiscalement domiciliés en France .....	119
2.5.2. Contribuables fiscalement domiciliés hors de France .....	119
2.6. Quand cet impôt est-il payé ? .....	119