



**AIDE-MEMOIRE**  
**JURIDIQUE, FISCAL ET FINANCIER**  
**A L'USAGE DES PROMOTEURS ET**  
**MARCHANDS DE BIENS**



**EDITION 2019**

# AVANT PROPOS

L'environnement légal et réglementaire des promoteurs et marchands de biens a atteint une telle complexité qu'il est aisé de perdre de vue l'essentiel (!).

Cet aide-mémoire n'a qu'une ambition : fixer rapidement des repères.

Pour aller plus loin, l'équipe d'OFFIM CONSEIL OPERATIONNEL se tient à votre disposition...

Bonne lecture !

*Patrick Abbou*

**Président**

---

Textes fiscaux à jour de la loi de finances pour 2019 (Loi 2018-1317 du 28 décembre 2018).

La Société OFFIM CONSEIL OPERATIONNEL intervient dans le strict respect des dispositions légales, réglementaires et du monopole des professions réglementées.

# SOMMAIRE

## I – L'IMPOT SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Leur régime très hétérogène est fonction de la situation personnelle des cédants et de la nature de l'immeuble.

## II - L'IMPOT SUR LES ACQUISITIONS ET LES CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES PAR DES PROFESSIONNELS

Quelques principes et de nombreuses exceptions.

## III – TRAVAUX DE REHABILITATION : DU NEUF AVEC DU VIEUX

Critères identifiants des travaux de réhabilitation qui, par leur ampleur, aboutissent à la réalisation d'un immeuble neuf et à l'éligibilité de dispositifs de financement aidé ainsi qu'à l'application de régime fiscaux différents : TVA, droits d'enregistrement.

## IV – L'IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE (IFI)

La réduction du champ d'application de l'impôt sur la fortune aux seuls actifs immobiliers s'accompagne d'une complexité accentuée lorsque ces actifs sont détenus via des sociétés.

## V – LES RECOURS DES TIERS CONTRE LES AUTORISATIONS D'URBANISME

Des réflexions concrètes quant à la gestion des recours contre les autorisations d'urbanisme explicites ou implicites : déclaration préalable, permis de construire ou de démolir, non-opposition à une déclaration de division ou d'aménagement.

## VI – LE PRET A TAUX ZERO

Conditions et modalités d'octroi du prêt à taux zéro dont environ 90.000 ont été accordés en 2018 (123.477 en 2017) à proportion de 69% dans le neuf et de 31% dans l'ancien) et qui, recentré, devrait malgré tout encore soutenir l'activité.

## VII - LES PRINCIPAUX DISPOSITIFS D'INCITATION FISCALE

Tableau récapitulatif des principaux dispositifs fiscaux actuels en faveur de l'immobilier.

## I – L'IMPOT SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES (PV)

### Biens imposables :

Immeubles bâtis et non bâtis, droits immobiliers (usufruit, nue-propiété), certains titres de sociétés.

### Personnes et opérations imposables :

Personnes physiques et sociétés à prépondérance immobilière soumises à l'IR, principalement les SCI, dans le cadre d'une cession à titre onéreux (vente, échange, apport et certains partages).

### Territorialité :

**En principe, imposition en France des PV réalisées par des résidents ou non-résidents** si l'immeuble est en France. Pour les PV portant sur les parts de sociétés à prépondérance immobilière, l'imposition des non-résidents dépend des conventions internationales.

### Les principaux régimes d'exonération :

- **Cession de la résidence principale** ;
- **Vente n'excédant pas 15.000 €** (seuil appliqué à chaque vente et non annuellement) ;
- **Retraités ou invalides** non soumis à l'IFI et à **faibles revenus** ;
- **Immeuble cédé à un organisme chargé du logement social ou à tout acquéreur qui s'engage à construire et achever des logements locatifs sociaux dans un délai de 4 ans** (exonération jusqu'au 31/12/2020) ;
- **Cession d'un logement autre que la résidence principale** si le cédant n'a pas été propriétaire de sa résidence principale dans les 4 ans précédant la cession **et** s'il remploie le prix dans les 24 mois de la cession dans l'acquisition ou la construction d'un logement affecté à l'habitation principale du cédant ;
- **Cession d'un droit de surélévation** destiné à la création de locaux d'habitation.

### Modalités de calcul de la plus-value :

**Prix de cession - prix d'acquisition** (prix d'achat ou valeur retenue pour la succession ou dans l'acte de donation si acquisition à titre gratuit) **majoré** des frais d'acquisition (frais réels ou forfait de 7,5%) et des travaux - non déduits des revenus fonciers si immeuble loué - pour leur coût réel (forfait de 15% applicable sans justificatifs si immeuble détenu depuis au moins 5 ans).

**Système d'abattement appliqué à la plus-value à partir de 5 ans de détention conduisant à une exonération** à partir de **22 ans pour l'impôt sur le revenu** (taux de 19%) et à partir de **30 ans pour les prélèvements sociaux** (taux de 17,2%).

**Abattement exceptionnel de 70% en cas de cession d'immeubles bâtis ou de TAB situés en zone A bis et A**, précédée d'une promesse de vente ayant date certaine intervenue entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 31 décembre 2020 : la cession doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle au cours de laquelle la promesse a acquis date certaine.

L'acquéreur doit s'engager à construire des bâtiments d'habitation collectifs d'une surface de plancher au moins égale à 75% de la surface de plancher maximale autorisée par le PLU ou le POS dans un délai de 4 ans à compter de la date d'acquisition ; **l'abattement de 70% est porté à 85%** si l'acquéreur s'engage à ce que les logements sociaux et intermédiaires représentent au moins 50% de la surface totale des constructions.

## Cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière relevant de l'IR par des personnes physiques :

Alignement sur le régime des cessions d'immeubles par des personnes physiques, notamment pour la résidence principale : exonération proportionnelle à la valeur du logement occupé par rapport à la valeur globale de l'actif social de la société.

## Taux, déclaration et paiement de la plus-value :

Imposition proportionnelle au taux de **19%** (IR) et de **17,2%** (prélèvements sociaux) : taux global de **36,2%**. Déclaration de PV souscrite sur imprimé n° 2048 IMM ou n°2048 TAB.

## Cas des non-résidents :

**NB** : application aux non-résidents, personnes physiques, des règles de détermination des plus-values applicables aux résidents personnes physiques. Règle particulière pour l'ancienne résidence principale en France (cf. infra).

- **Personnes physiques** non-résidentes qui cèdent un immeuble situé en France ou des titres de sociétés de personnes dont l'actif est principalement composé d'immeubles situés en France : **prélèvement 19% + prélèvements sociaux (PS) de 17,2%** ;
- **Sociétés de personnes situées en France** qui cèdent un immeuble situé en France et dont tout ou partie des associés sont des personnes physiques non-résidentes : **prélèvement de 19% + PS de 17,2 % applicables à ces associés** ;
- **Sociétés étrangères non imposables à l'IS** cédant un immeuble situé en France : **prélèvement de 19% + PS de 17,2 % applicables aux associés personnes physiques résidentes ou non** ;
- **Sociétés étrangères imposables à l'IS situées dans l'EEE** (Espace Economique Européen) cédant un immeuble situé en France : **prélèvement de 31 % sur une PV déterminée comme pour les sociétés résidentes imposables à l'IS.**
- **Sociétés étrangères imposables à l'IS situées hors EEE** cédant un immeuble en France : **prélèvement de 31%** sur une PV déterminée par différence entre, le prix de cession et le prix d'acquisition, diminué pour les immeubles bâtis d'une somme égale à 2 % de son montant par année entière de détention (article 244 bis A III du CGI).

## Deux exonérations propres aux non-résidents personnes physiques :

- **cession après transfert du domicile fiscal hors de France, de l'ancienne résidence principale** (sous conditions quant à l'Etat de la nouvelle résidence et le délai de cession notamment) ;
- **cession d'un logement situé en France si le cédant a été domicilié fiscalement en France au moins 2 ans à un moment quelconque avant la cession et si celle-ci est réalisée au plus tard le 31 décembre de la 10<sup>ème</sup> année suivant le transfert du domicile fiscal hors de France ou porte sur un immeuble dont le cédant a eu la libre disposition depuis le 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédant celle de la cession** (Exonération **plafonnée à la fraction de la PV imposable n'excédant pas 150.000 €**).

## Surtaxe des plus-values immobilières nettes imposables supérieures à 50.000 €.

Applicable aux personnes physiques y compris non résidentes et aux associés de sociétés relevant de l'IR. **N'y sont pas soumises les cessions de terrains à bâtir et les cessions exonérées.**

Taux progressif allant de 2% pour la première tranche à 6% pour la dernière tranche (fraction de la plus-value supérieure à 260.000 €).

## II - L'IMPOT SUR LES ACQUISITIONS ET LES CESSIONS

<b>VOUS ETES UN PROFESSIONNEL ET VOUS VENDEZ UN TERRAIN A BATIR (TAB)</b>							
<b>A UN PARTICULIER</b>	<b>A UN PROFESSIONNEL (1)</b>						
<b>TVA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>TVA APPLICABLE SUR LA MARGE ;</b> ou</li> <li>- <b>TVA APPLICABLE SUR LE PRIX TOTAL</b> si le terrain avait donné lieu à déduction de la TVA lors de son achat par le vendeur.</li> </ul>						
<b>D.E. (2)</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%; text-align: center;"><b>APPLICABLES</b></th> <th style="width: 50%; text-align: center;"><b>SI TVA APPLIQUEE SUR LE PRIX DE CESSION</b></th> <th style="width: 50%; text-align: center;"><b>SI TVA APPLIQUEE SUR LA MARGE</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>DROIT COMMUN</b> (5,09 à 5,81% selon les départements) ;</li> <li>- <b>DROIT DE 0,715%</b> si la vente est soumise à la TVA sur le prix total.</li> </ul> </td> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>DROIT DE 0,715%</b> si aucun engagement ; <b>ou</b> si engagement de revendre dans les 5 ans ;</li> <li><b>DROIT FIXE DE 125 €</b> si engagement de bâtir dans les 4 ans.</li> </ul> </td> <td style="vertical-align: top; text-align: center;"> <p><b>APPLICABLES</b></p> <p><b>DROIT COMMUN</b> si aucun engagement (5,09 à 5,81% selon les départements) ;</p> <p><b>DROIT DE 0,715%</b> si engagement de revendre dans les 5 ans ;</p> <p><b>DROIT FIXE DE 125 €</b> si engagement de bâtir dans les 4 ans.</p> </td> </tr> </tbody> </table>	<b>APPLICABLES</b>	<b>SI TVA APPLIQUEE SUR LE PRIX DE CESSION</b>	<b>SI TVA APPLIQUEE SUR LA MARGE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>DROIT COMMUN</b> (5,09 à 5,81% selon les départements) ;</li> <li>- <b>DROIT DE 0,715%</b> si la vente est soumise à la TVA sur le prix total.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>DROIT DE 0,715%</b> si aucun engagement ; <b>ou</b> si engagement de revendre dans les 5 ans ;</li> <li><b>DROIT FIXE DE 125 €</b> si engagement de bâtir dans les 4 ans.</li> </ul>	<p><b>APPLICABLES</b></p> <p><b>DROIT COMMUN</b> si aucun engagement (5,09 à 5,81% selon les départements) ;</p> <p><b>DROIT DE 0,715%</b> si engagement de revendre dans les 5 ans ;</p> <p><b>DROIT FIXE DE 125 €</b> si engagement de bâtir dans les 4 ans.</p>
<b>APPLICABLES</b>	<b>SI TVA APPLIQUEE SUR LE PRIX DE CESSION</b>	<b>SI TVA APPLIQUEE SUR LA MARGE</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>DROIT COMMUN</b> (5,09 à 5,81% selon les départements) ;</li> <li>- <b>DROIT DE 0,715%</b> si la vente est soumise à la TVA sur le prix total.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>DROIT DE 0,715%</b> si aucun engagement ; <b>ou</b> si engagement de revendre dans les 5 ans ;</li> <li><b>DROIT FIXE DE 125 €</b> si engagement de bâtir dans les 4 ans.</li> </ul>	<p><b>APPLICABLES</b></p> <p><b>DROIT COMMUN</b> si aucun engagement (5,09 à 5,81% selon les départements) ;</p> <p><b>DROIT DE 0,715%</b> si engagement de revendre dans les 5 ans ;</p> <p><b>DROIT FIXE DE 125 €</b> si engagement de bâtir dans les 4 ans.</p>					
<p>(1) Le terme <b>PROFESSIONNEL</b> renvoie plus précisément à la notion d'assujetti à la TVA.</p> <p>(2) <b>Droits d'enregistrement.</b></p>							

## IMMOBILIERES REALISEES PAR DES PROFESSIONNELS

<b>VOUS ETES UN PROFESSIONNEL ET VOUS ACHETEZ UN TERRAIN A BATIR (TAB)</b>							
	<b>A UN PROFESSIONNEL (1)</b>						
<b>A UN PARTICULIER</b>	<b>A UN PROFESSIONNEL (1)</b>						
<b>TVA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>TVA APPLICABLE SUR LA MARGE ;</b></li> <li style="text-align: center;">ou</li> <li>- <b>TVA APPLICABLE SUR LE PRIX TOTAL</b> si le terrain avait donné lieu à déduction de la TVA lors de son achat par le vendeur.</li> </ul>						
<b>D.E. (2)</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%; text-align: center;"><b>APPLICABLES</b></th> <th style="width: 50%; text-align: center;"><b>SI TVA APPLIQUEE SUR LE PRIX DE CESSION</b></th> <th style="width: 50%; text-align: center;"><b>SI TVA APPLIQUEE SUR LA MARGE</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>DROIT COMMUN</b> si aucun engagement (5,09 à 5,81% selon les départements ;</li> <li>- <b>DROIT DE 0,715%</b> si engagement de revendre dans les 5 ans ;</li> <li>- <b>DROIT FIXE DE 125 €</b> si engagement de bâtir dans les 4 ans.</li> </ul> </td> <td style="vertical-align: top;"> <p style="text-align: center;"><b>SI TVA APPLIQUEE SUR LE PRIX DE CESSION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>DROIT DE 0,715%</b> si aucun engagement ;</li> <li style="text-align: center;">ou</li> <li>si engagement de revendre dans les 5 ans ;</li> <li><b>DROIT FIXE DE 125 €</b> si engagement de bâtir dans les 4 ans.</li> </ul> </td> <td style="vertical-align: top;"> <p style="text-align: center;"><b>SI TVA APPLIQUEE SUR LA MARGE</b></p> <p style="text-align: center;"><b>APPLICABLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>DROIT COMMUN</b> si aucun engagement (5,09 à 5,81% selon les départements) ;</li> <li><b>DROIT DE 0,715%</b> si engagement de revendre dans les 5 ans ;</li> <li><b>DROIT FIXE DE 125 €</b> si engagement de bâtir dans les 4 ans.</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>	<b>APPLICABLES</b>	<b>SI TVA APPLIQUEE SUR LE PRIX DE CESSION</b>	<b>SI TVA APPLIQUEE SUR LA MARGE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>DROIT COMMUN</b> si aucun engagement (5,09 à 5,81% selon les départements ;</li> <li>- <b>DROIT DE 0,715%</b> si engagement de revendre dans les 5 ans ;</li> <li>- <b>DROIT FIXE DE 125 €</b> si engagement de bâtir dans les 4 ans.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>SI TVA APPLIQUEE SUR LE PRIX DE CESSION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>DROIT DE 0,715%</b> si aucun engagement ;</li> <li style="text-align: center;">ou</li> <li>si engagement de revendre dans les 5 ans ;</li> <li><b>DROIT FIXE DE 125 €</b> si engagement de bâtir dans les 4 ans.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>SI TVA APPLIQUEE SUR LA MARGE</b></p> <p style="text-align: center;"><b>APPLICABLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>DROIT COMMUN</b> si aucun engagement (5,09 à 5,81% selon les départements) ;</li> <li><b>DROIT DE 0,715%</b> si engagement de revendre dans les 5 ans ;</li> <li><b>DROIT FIXE DE 125 €</b> si engagement de bâtir dans les 4 ans.</li> </ul>
<b>APPLICABLES</b>	<b>SI TVA APPLIQUEE SUR LE PRIX DE CESSION</b>	<b>SI TVA APPLIQUEE SUR LA MARGE</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>DROIT COMMUN</b> si aucun engagement (5,09 à 5,81% selon les départements ;</li> <li>- <b>DROIT DE 0,715%</b> si engagement de revendre dans les 5 ans ;</li> <li>- <b>DROIT FIXE DE 125 €</b> si engagement de bâtir dans les 4 ans.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>SI TVA APPLIQUEE SUR LE PRIX DE CESSION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>DROIT DE 0,715%</b> si aucun engagement ;</li> <li style="text-align: center;">ou</li> <li>si engagement de revendre dans les 5 ans ;</li> <li><b>DROIT FIXE DE 125 €</b> si engagement de bâtir dans les 4 ans.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>SI TVA APPLIQUEE SUR LA MARGE</b></p> <p style="text-align: center;"><b>APPLICABLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>DROIT COMMUN</b> si aucun engagement (5,09 à 5,81% selon les départements) ;</li> <li><b>DROIT DE 0,715%</b> si engagement de revendre dans les 5 ans ;</li> <li><b>DROIT FIXE DE 125 €</b> si engagement de bâtir dans les 4 ans.</li> </ul>					
<p>(1) Le terme <b>PROFESSIONNEL</b> renvoie plus précisément à la notion d'assujetti à la TVA.</p> <p>(2) <b>Droits d'enregistrement.</b></p>							

## II (suite) - L'IMPOT SUR LES ACQUISITIONS ET LES CESSIONS

<b>VOUS ETES UN PROFESSIONNEL ET VOUS ACHETEZ UN IMMEUBLE BÂTI ANCIEN (1)</b>	
	<b>A UN PROFESSIONNEL (2)</b>
<b>TVA</b>	<p style="text-align: center;"><b>PAS DE TVA</b> OPERATION HORS CHAMP</p> <p style="text-align: center;">OPERATION EXONEREE : <b>PAS DE TVA</b> SAUF OPTION EXERCEE PAR VOTRE VENDEUR</p> <p style="text-align: center;">deux variantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>TVA sur la marge ;</b> ou</li> <li>- <b>TVA sur le prix total</b> si l'acquisition de l'immeuble par votre vendeur lui a ouvert droit à déduction.</li> </ul>
<b>D.E. (3)</b>	<p style="text-align: center;"><b>APPLICABLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>DROIT COMMUN</b> si aucun engagement (5,09 à 5,81% selon les départements).</li> <li>- <b>DROIT DE 0,715%</b> si engagement de revendre dans les 5 ans.</li> <li>- <b>DROIT FIXE DE 125 €</b> si engagement de bâtir dans les 4 ans (après démolition ou réalisation de travaux concourant à la création d'un immeuble neuf).</li> </ul>
<p><b>(1) Immeuble achevé depuis plus de cinq ans.</b></p> <p><b>(2) Le terme PROFESSIONNEL renvoie plus précisément à la notion d'assujetti à la TVA.</b></p> <p><b>(3) Droits d'enregistrement.</b></p>	



## IMMOBILIERES REALISEES PAR DES PROFESSIONNELS

<b>VOUS ETES UN PROFESSIONNEL ET VOUS VENDEZ UN IMMEUBLE BATI ANCIEN (1)</b>	
	<b>A UN PROFESSIONNEL (2)</b>
<b>TVA</b>	<p style="text-align: center;">OPERATION EXONEREE : <b>PAS DE TVA</b> SAUF OPTION EXERCEE PAR VOUS-MEME deux variantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>TVA sur la marge ;</b> ou</li> <li>- <b>TVA sur le prix total</b> si l'acquisition de l'immeuble a ouvert droit à déduction.</li> </ul>
<b>D.E.(3)</b>	<p style="text-align: center;"><b>APPLICABLES</b></p> <p style="text-align: center;"><b>DROIT COMMUN</b> (5,09 à 5,81% selon les départements)</p> <p style="text-align: center;"><b>APPLICABLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>DROIT COMMUN</b> si aucun engagement (5,09 à 5,81% selon les départements) ;</li> <li>- <b>DROIT DE 0,715%</b> si engagement de revendre dans les 5 ans ;</li> <li>- <b>DROIT FIXE DE 125 €</b> si engagement de bâtir dans les 4 ans (après démolition ou réalisation de travaux concourant à la création d'un immeuble neuf).</li> </ul>
<p><b>(1) Immeuble achevé depuis plus de cinq ans.</b></p> <p><b>(2) Le terme professionnel renvoie plus précisément à la notion d'assujetti à la TVA.</b></p> <p><b>(3) Droits d'enregistrement.</b></p>	

### III – TRAVAUX DE REHABILITATION : DU NEUF AVEC DU VIEUX

#### TRAVAUX SUSCEPTIBLES DE FAIRE D'UN IMMEUBLE ANCIEN UN IMMEUBLE NEUF

**Il s'agit des travaux qui rendent à l'état neuf :**

- La **majorité des fondations** : travaux de réparation, remplacement, renforcement, par pose de micropieux ou injection à haute pression ;

**OU**

- La **majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage** : **éléments verticaux** (murs porteurs intérieurs ou extérieurs, piliers, colonnes ou poteaux), **éléments horizontaux** (planchers lorsqu'ils contribuent à la résistance ou la rigidité de l'ouvrage), **éléments obliques** (contreventement) et **éléments de charpente** ;

**OU**

- La **majorité de la consistance des façades** (hors ravalement) ;

**OU**

- **Dans une proportion d'au moins les 2/3 chacun des six éléments de second œuvre** suivants :

1. Les **planchers non porteurs** ;
2. Les **huisseries extérieures** ;
3. Les **cloisons intérieures**
4. Les **installations sanitaires et plomberie** ;
5. Les **installations électriques** ;
6. Le **chauffage (en métropole)**.

Lorsque l'immeuble, avant et après réalisation des travaux, ne comporte pas l'un des six lots de second œuvre (souvent, il s'agit des planchers non porteurs\*), l'immeuble reste un immeuble ancien même si tous les cinq autres éléments de second œuvre sont rendus à l'état neuf dans la proportion d'au moins 2/3.

De manière générale, la proportion de la majorité ou des 2/3 est appréciée selon un critère physique objectif approprié tel que la surface, le linéaire, le volume, ou en valeur si ce critère paraît plus adapté au lot affecté par les travaux.

*\*La notion de plancher non porteur : le plancher est une plate-forme horizontale entre deux niveaux, il est précisé qu'un vide sanitaire n'est pas un niveau. Tous les planchers (hors faux-planchers dits techniques pour le passage des fluides) sont porteurs à l'exception des planchers de mezzanine ; le rez-de-chaussée n'est pas un plancher, à moins qu'il soit au-dessus d'une cave et/ou d'un sous-sol.*

## IV- L'IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE

### PRINCIPALES CARACTERISQUES

#### REDEVABLES :

Personnes physiques domiciliées en France sur tous leurs biens et droits immobiliers dont la valeur nette des dettes y afférentes déductibles atteint, le 1er janvier de l'année d'imposition **1 300 000 €** avec une imposition progressive débutant dès 800 000 €. Si non domiciliées : imposition sur les seuls biens et droits immobiliers situés en France.

#### ASSIETTE :

##### RESIDENTS :

**Biens immobiliers bâtis et non bâtis situés en France ou à l'étranger y compris la résidence principale** (abattement de 30% sur la valeur vénale maintenu).

**Droits immobiliers** (usufruit, droit d'usage et d'habitation, droit du preneur à bail à construction ou bail emphytéotique) détenus sur des biens situés en France ou à l'étranger.

**Participations représentant plus de 10% du capital et des droits de vote de sociétés opérationnelles même sans prépondérance immobilière** et même sous pacte Dutreil, à hauteur de la valeur de l'immobilier non affecté à l'activité opérationnelle et incluse dans la valeur des titres détenus, quel que soit le nombre de sociétés interposées entre l'immobilier et le redevable.

**Participations**, quelle que soit leur importance, **dans des sociétés non cotées dont l'objet est de gérer leur propre patrimoine notamment immobilier**, à hauteur de la valeur de l'immobilier incluse dans la valeur des titres.

**Participations supérieures à 10% du capital et des droits de vote dans des organismes de placement collectif lorsque** leur actif est composé, au moins à hauteur de 20%, d'actifs ou de droits immobiliers imposables.

**Participations de plus de 5% dans des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).**

**Pendant la phase d'épargne, les contrats d'assurance-vie rachetables** et les bons ou contrats de capitalisation exprimés en unités de compte sont déclarés pour la fraction de valeur de rachat au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition représentative de biens et droits immobiliers imposables.

##### NON RESIDENTS :

Biens et droits immobiliers situés en France et **titres de sociétés même sans prépondérance immobilière, cotées ou non cotées**, à hauteur des biens et droits immobiliers détenus par ces sociétés et situés en France.

#### DEMEMBREMENT DE PROPRIETE :

Biens grevés d'un usufruit, droit d'usage et d'habitation.

**Principe** : compris dans le patrimoine de l'usufruitier pour sa valeur en pleine propriété.

**Exception** : usufruits légaux, notamment usufruit du conjoint survivant, donation avec réserve d'usufruit à l'Etat, aux départements, communes et associations d'utilité publique.

## PASSIF DEDUCTIBLE :

Dettes au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition contractées pour financer l'acquisition et la rénovation d'immeubles ainsi que l'achat de droits immobiliers (au seul prorata de la valeur taxable de ces immeubles et droits immobiliers) y compris les dettes d'impôts liés à la propriété immobilière : taxe foncière, taxe sur les locaux vacants, taxe sur les bureaux en Ile-de-France.

## Dispositifs anti-abus :

- Exclusion des emprunts contractés par une société, directement ou par une société interposée, auprès d'un associé redevable de l'IFI ou de son groupe familial, notamment pour lui acheter un bien immobilier, un droit immobilier ou des titres de société (ventes à soi-même) sauf à démontrer, selon les cas, l'existence d'une motivation principalement non fiscale ou le caractère normal des conditions du prêt ;
- Exclusion des emprunts contractés, directement ou par société interposée, par le redevable auprès d'un membre de son foyer fiscal ; exclusion des emprunts souscrits directement ou par société interposée, auprès d'un proche (enfant majeur, ascendant, frère ou sœur) sauf à justifier du caractère normal des conditions de prêt et de son effectivité (remboursements) ;
- Déductibilité du capital emprunté par le redevable dans cadre de « prêts in fine » limitée dans la proportion du nombre d'années du prêt restant à courir sur sa durée totale ;
- Déductibilité des dettes limitée à 50% de leur fraction qui excède 60% de la valeur des patrimoines imposables supérieurs à 5.000.000 € sauf à justifier qu'elles ne sont pas contractées dans un objectif principalement fiscal.

## MODALITES DECLARATIVES ET PAIEMENT :

Le redevable détenant un patrimoine immobilier net taxable supérieur à 1.300.000 € doit indiquer sur une **déclaration spécifique 2042-IFI** les biens composant son patrimoine et les dettes y afférentes, annexée à la déclaration d'ensemble des revenus 2042. Paiement par voie de rôle distinct de l'IR.

## Barème :

- De 800.000 € à 1.300.000 € : **0,50%** ;
- De 1.300.001 à 2.570.000 € : **0,70%** ;
- De 2.570.001 à 5.000.000 € : **1%** ;
- De 5.000.0001 à 10.000.000 € : **1,25%** ;
- Au-delà de 10.000.00 € : **1,5%**.

## Plafonnement :

Maintenu afin d'éviter que l'IFI + IR excèdent 75% des revenus de l'année précédente. En cas de pourcentage supérieur, l'excédent vient en diminution de l'IFI.

**Impôt sur la fortune acquitté hors de France** : l'impôt sur le capital immobilier payé à l'étranger sur des biens situés hors de France est imputable sur l'IFI payé en France au titre de ces biens.

**Réduction d'IFI** : Possible en procédant à des dons dans la limite annuelle de 50.000 €.

## V – LES RECOURS DES TIERS CONTRE LES AUTORISATIONS D'URBANISME

*"Si le fond du droit de l'urbanisme était plus simple, plus clair et plus stable, si les documents d'urbanisme étaient mieux conçus et mieux écrits, ils n'offriraient pas tant de prises aux plaideurs"*

### **Conclusion du rapport "Construction et droit au recours"**

Remis au Ministre du logement le 25 avril 2013 par **Daniel LABETOULLE**

*Conseiller d'Etat Honoraire*

Les procédures préalables à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme sont devenues lourdes, longues et difficiles à maîtriser. La multiplication des normes tant nationales que locales (directives territoriales d'aménagement, schémas régionaux divers, schémas de cohérence territoriale, plans de déplacements urbains, plans locaux d'urbanisme) et leur changement incessant rendent les projets de construction de plus en plus vulnérables aux recours engagés par des requérants avisés dont les motivations sont parfois opportunistes, voire confinent à un chantage financier...

Cependant, certains textes récents sont venus aux secours des bénéficiaires des autorisations d'urbanisme tels que le Décret du 17 juillet 2018 qui encadre les délais d'instruction de certains recours par le juge administratif et oblige les parties à cristalliser rapidement leurs moyens devant lui (art. R 600-5 et R 600-6 du code de l'urbanisme).

Par ailleurs, face à un recours, quelques vérifications s'imposent quant à sa régularité formelle et sa pertinence au fond de manière à s'y opposer le plus tôt et le plus efficacement possible.

D'emblée, plusieurs **points doivent être examinés** :

- **Le recours** contre le certificat d'urbanisme, la décision de non-opposition à une déclaration préalable, le permis de construire, d'aménager ou de démolir **a-t-il été notifié** à l'auteur de la décision et **au titulaire de l'autorisation** (article R\*600-1 du code de l'urbanisme) ? Sans quoi son irrecevabilité est avérée ;
- S'il s'agit d'un **recours déposé par une association, celle-ci**, conformément à l'article L 600-1-1, **était-elle créée antérieurement à l'affichage en mairie de la demande** du bénéficiaire ?
- **Le recours est-il correctement formulé** en faisant mention expresse d'une demande de retrait de l'autorisation critiquée ?
- **L'auteur du recours avait-il un intérêt à agir** au regard de l'article L 600.1.2 du code de l'urbanisme : l'autorisation est-elle « *de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien que [l'auteur du recours] détient ou occupe régulièrement ou pour lequel [il] bénéficie d'une promesse de vente ou de bail* » ?

**Certaines positions peuvent être adoptées** :

- **Plaider le caractère abusif du recours** qui, s'il est reconnu par le juge, lui permet de prononcer à ce titre une amende d'un montant pouvant aller jusqu'à 3.000 euros : article R 741-12 du code de justice administrative ;
- **Introduire une action en dommages et intérêts** conformément à l'article L 600.7 du code de l'urbanisme ;









## VI - LES FINANCEMENTS IMMOBILIERS AIDES : LE PRET A TAUX ZERO

Il s'agit d'un prêt aidé par l'État pour l'acquisition de la résidence principale par une personne physique (pas de SCI) si elle n'en a pas été propriétaire au cours des 2 dernières années, appliqué à partir d'un zonage (Zones A bis et A, B1, B2 et C). Le prêt à taux zéro (PTZ) est accordé sous condition d'un revenu fiscal de référence inférieur à certains plafonds (de 24.000 € pour un seul occupant en zone C jusqu'à 118.400 € pour 8 occupants et plus en, zones A bis et A).

Il permet de financer un **immeuble neuf** (VEFA ou immeuble achevé) ou assimilé (réhabilitation lourde ou transformation d'un local non affecté précédemment au logement) à hauteur de 40% du prix dans les zones A bis, A et B1 (jusqu'au 31/12/2021) et de 20% dans les zones B2 ou C (jusqu'au 31/12/2019). Il bénéficie également aux achats d'**immeubles existants** dans les zones B2 et C, sous condition de réaliser des travaux représentant au moins 25% du prix d'achat (jusqu'au 31/12/2019).

Dans le neuf comme dans l'ancien, **le montant du PTZ, varie en fonction du nombre de personnes composant le ménage, du zonage ainsi que d'un pourcentage appliqué à un prix plafond de l'opération.**

%	Zones A bis et A	Zone B1	Zone B2	Zone C
<b>NEUF</b>	40% du prix plafond	40% du prix plafond	20% du prix plafond	20% du prix plafond
<b>EXISTANT</b>	Non éligible	Non éligible	40% du prix plafond	40% du prix plafond

Nombre d'occupants	Prix plafond en zones A bis et A	Prix plafond en zone B1	Prix plafond en zone B2	Prix plafond en zone C
	150.000 €	135.000 €	110.000 €	100.000 €
	210.000 €	189.000 €	154.000 €	140.000 €
	255.000 €	230.000 €	187.000 €	170.000 €
	300.000 €	270.000 €	220.000 €	200.000 €
    +	345.000 €	311.000 €	253.000 €	230.000 €

La durée de remboursement du PTZ s'étend de 20 à 25 ans selon les cas, et comprend la période de différé (5, 10 ou 15 ans selon les revenus) pendant laquelle le PTZ n'est pas remboursé puis la période de remboursement qui varie entre 10 et 15 ans.

## VII – LES PRINCIPAUX DISPOSITIFS D’INCITATION FISCALE

DISPOSITIF	CARACTERISTIQUES SOMMAIRES	APPLICATION
<b>PINEL</b>	Réduction Impôt (RI) sur acquisition ou construction d'immeubles d'habitation neufs ou assimilés, loués 6, 9 ou 12 ans en tant que résidence principale. Plafonds de loyers selon zonage et condition de revenus du locataire. Taux de la RI : 12, 18% ou 21% du prix de revient du logement retenu dans la limite de 5.500 € par m2 et d'un montant de 300.000 €.	Jusqu'au 31/12/2021
<b>MONUMENTS HISTORIQUES (MH)</b>	Les propriétaires d'immeubles MH qui leur procurent des recettes peuvent déduire de celles-ci la totalité de leurs charges foncières. En cas de déficit, celui-ci est imputable sans limite sur le revenu global. En l'absence de recettes, les charges sont imputables sur ce même revenu global. Dispositif soumis à l'engagement de conserver l'immeuble au moins 15 ans.	PERMANENTE
<b>LOI MALRAUX</b>	Les particuliers qui procèdent à des opérations de restauration complète d'immeubles à usage d'habitation ou non, situés dans certaines zones et qui prennent l'engagement de les louer au moins 9 ans, peuvent bénéficier d'une RI de 22% ou 30%, selon les cas, des dépenses de restauration, retenues dans la limite de 400.000 € sur la période comprise entre la date de délivrance du PC ou la date d'expiration du délai d'opposition à la DP et le 31/12 de la 3 <sup>ème</sup> année qui suit.	PERMANENTE
<b>CENSI-BOUVARD</b>	Les personnes physiques qui acquièrent, au sein de certaines structures (de type EHPAD, résidences avec services pour personnes âgées, handicapées ou étudiants ...) un logement neuf, ou en VEFA ou achevé depuis plus de 15 ans et ayant été réhabilité ou rénové, bénéficient, s'ils s'engagent à le louer meublé au moins 9 ans, d'une RI égale à 11% de son prix de revient répartie sur 9 ans (avec un plafond annuel de 300.000 € quel que soit le nombre de logements achetés).	Jusqu'au 31/12/2021
<b>DENORMANDIE</b>	Avantage fiscal calqué sur le dispositif PINEL (cf. ci-dessus) avec lequel il se cumule pour l'appréciation du plafond prix/m2 et d'investissement annuel. Obligation de consacrer 25% de l'investissement à des travaux de réhabilitation aboutissant à une certaine performance énergétique (Arrêté 26 mars 2019). Zonage resserré (centre de certaines villes) et plafond de ressources des locataires identique à celui du plafond Pinel.	PERMANENTE (depuis le 01/01/2019)
<b>ARTICLE 210 F DU CGI</b>	Les plus-values réalisées par les sociétés imposables à l'IS sur la cession d'un local de bureaux, commercial ou industriel sont soumises au taux réduit de 19% si le cessionnaire s'engage à les transformer en locaux d'habitation dans les 4 ans à compter de la date de clôture de l'exercice d'acquisition. Le cessionnaire doit être lui-même une société imposable à l'IS, une société immobilière spécialisée, un organisme en charge du logement social ou une société civile de construction-vente.	Jusqu'au 31/12/2020
<b>ART. 150 U II, 7° et 8°</b>	Exonération des plus-values de cession d'immeubles destinés au logement social (cf. supra I).	Jusqu'au 31/12/2020
<b>ART. 28. II de la loi 2017-1775</b>	Abattement exceptionnel sur cession de terrains à bâtir de 70 ou 85 % (cf. supra tableau I)	Jusqu'au 31/12/2022



## OFFIM CONSEIL OPERATIONNEL

### DOMAINES D'EXPERTISE

#### OFFIM LEVIERS FISCAUX

Les bons choix dans le **labyrinthe de la fiscalité immobilière** et la résolution de problématiques pré-existantes.

#### OFFIM LEVIERS FINANCIERS

Structuration **du financement le plus approprié.**

#### OFFIM TRANSACTIONS (carte T)

Conseil à la vente sur les **murs d'hôtel** et les **portefeuilles immobiliers complexes.**

#### OFFIM OPTIMISATION DE VALEUR

**Valorisation de terrains à bâtir, appel d'offres promoteurs**, choix entre types d'opération : rénovation ; démolition – construction.

#### OFFIM ACQUISITIONS-RESTRUCTURATIONS

Un concours opérationnel à la **constitution de sociétés foncières ou à leur restructuration.**

#### OFFIM MIAMI

Une activité « historique » : création et gestion sur-mesure de **sociétés foncières à Miami.**

60 avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly-sur-Seine

Tél : + 33(0)1 72 92 05 38 – courriel : [info@offim.fr](mailto:info@offim.fr)

SAS au capital de 10 000 € - RCS Nanterre 537 552 634

[www.offim.fr](http://www.offim.fr)