

## || Fiscalité des opérations de promotion immobilière

Gérer les impôts d'un promoteur : taxes d'urbanisme, TVA, droits d'enregistrement, taxation des profits immobiliers

### PUBLIC

Toute personne traitant de la fiscalité des opérations de promotion immobilière – Contrôleurs de gestion – Responsables développement foncier – Fiscalistes – Comptables – Experts-comptables – Commissaires aux comptes – Avocats – Notaires – Leurs collaborateurs

### PRÉ-REQUIS

Avoir des connaissances en fiscalité générale

### NIVEAU D'EXPERTISE

Perfectionnement

### LES POINTS FORTS

Approche transversale et concrète des questions fiscales spécifiques aux opérations de promotion immobilière

### MOYENS PÉDAGOGIQUES

- Dispositif de formation structuré autour du transfert des compétences
- Acquisition des compétences opérationnelles par la pratique et l'expérimentation
- Apprentissage collaboratif lors des moments synchrones
- Parcours d'apprentissage en plusieurs temps pour permettre engagement, apprentissage et transfert
- Formation favorisant l'engagement du participant pour un meilleur ancrage des enseignements

### SATISFACTION ET EVALUATION

- L'évaluation des compétences sera réalisée tout au long de la formation par le participant lui-même (auto-évaluation) et/ou le formateur selon les modalités de la formation.
- Evaluation de l'action de formation en ligne sur votre espace participant :
  - ▶ A chaud, dès la fin de la formation, pour mesurer votre satisfaction et votre perception de l'évolution de vos

Code  
**1411**

Durée  
**1 jour / 7 heures**

Tarif Inter\*  
**1 327 € HT**

\*Repas inclus (en présentiel)

## Objectifs pédagogiques

- Examiner les règles fiscales applicables aux différentes étapes du programme d'une opération de promotion immobilière : taxes d'urbanisme, TVA, droits d'enregistrement, taxation des profits
- Arrêter le résultat fiscal des promoteurs
- Analyser les impacts fiscaux pour les associés

## Programme de la formation

### Engagement

Vous vous engagez dans votre formation. Connectez-vous sur votre espace participant et complétez votre questionnaire préparatoire. Votre formateur recevra vos objectifs de progrès.

### Déterminer le montant des taxes d'urbanisme applicables à l'opération (champ d'application, bases, taux)

- La taxe d'aménagement
- Le versement pour sous-densité
- Illustration : le calcul d'un versement pour sous-densité
- La redevance d'archéologie préventive

### Sécuriser et gérer l'option TVA sur l'achat de terrain à bâtir

- Le terrain à bâtir (TAB) au sens de la TVA
- L'application ou non de la TVA sur l'achat du terrain à bâtir
- La base taxable : prix de vente ou marge brute
- La récupération de la TVA
- Cas pratique : calculer la TVA sur marge due par un lotisseur qui revend un terrain à bâtir acquis auprès d'un non-assujetti

### Identifier et calculer les droits d'enregistrement applicables à l'achat du terrain à bâtir

- L'engagement de construire
- Les conséquences fiscales de l'inobservation de cet engagement
- Les substitutions à l'engagement de construire
- La dation en paiement

compétences par rapport aux objectifs de la formation. Avec votre accord, votre note globale et vos verbatims seront publiés sur notre site au travers d'Avis Vérifiés, solution Certifiée NF Service

- ▶ A froid, 60 jours après la formation pour valider le transfert de vos acquis en situation de travail
- Suivi des présences et remise d'une attestation individuelle de formation ou d'un certificat de réalisation

### ACCOMPAGNEMENT FORMATION À DISTANCE

En cas de nécessité, une assistance technique et pédagogique est joignable entre 8h30 et 18h (jours ouvrés):

- par téléphone : 01 83 10 10 10
- par mail : [care-formation@lefebvre-dalloz.fr](mailto:care-formation@lefebvre-dalloz.fr)

Une réponse immédiate est apportée ; si besoin, le demandeur est mis en relation avec un expert dans un délai maximum de 48h.

- La livraison à soi-même
- Cas pratique : exposer le régime TVA et droits d'enregistrement de l'acquisition d'un terrain à bâtir auprès d'un particulier suivi de sa revente
- Cas pratique : indiquer les conséquences d'une substitution d'engagement et le formalisme à respecter

### Appliquer les règles TVA à la vente de l'immeuble

- La vente de l'immeuble neuf : définition de l'immeuble « neuf » ; critères légaux de la rénovation lourde ; modalités d'imposition à la TVA (cas général, VEFA)
- La vente de l'immeuble bâti et la TVA : paiement de la taxe ; vente d'immeubles achevés depuis plus de 5 ans
- Cas pratique : déterminer les conséquences d'un contrôle fiscal aboutissant à considérer des travaux réalisés dans un immeuble ancien comme ayant conduit à la production d'un immeuble neuf

### Examiner quelques situations particulières au regard de la TVA :

- L'immeuble en stock au-delà du 31/12 de la 2e année qui suit l'achèvement
- La dation en paiement des locaux
- Le régime des dépôts de garantie

### Arrêter le résultat fiscal des promoteurs

- Les règles générales de détermination des profits de construction
- Le résultat des sociétés civiles de construction-vente : le régime de la translucidité
- Le résultat des sociétés d'attribution : la transparence fiscale
- Cas pratique : calculer le résultat d'une société de promotion immobilière au titre de la commercialisation d'un programme

### Analyser les impacts fiscaux au niveau des associés

- L'imposition des profits : régime fiscal en fonction du statut des associés
- Le régime des cessions de titres.
- Illustration : le calcul de l'impôt dû sur une cession de titres

### Transfert

Votre parcours de formation se poursuit dans votre espace participant. Connectez-vous pour accéder aux ressources et faciliter la mise en œuvre de vos engagements dans votre contexte professionnel.

### A noter

...

En amont et en aval de la formation, le positionnement pédagogique sera effectué à l'aide d'un questionnaire d'auto-positionnement.

## Prochaines sessions

...

### PARIS

- 15 Sep. 2026 – Session Garantie
- 24 Nov. 2026

### A DISTANCE

- 15 Sep. 2026 – Session Garantie
- 24 Nov. 2026

