



# LA FISCALITE DES VENTES IMMOBILIERES : TVA ET DROITS DE MUTATION

## Animatrice

### Tania FOURNAISE

Expert-comptable diplômée  
Animatrice de conférences Club Fiscal  
des Experts Comptables  
Chargée d'enseignement à l'Université  
de Bourgogne

Auteur des cas pratiques et écritures  
comptables publiés dans l'ouvrage « Le  
mémento de la SCI-2023 » de la série  
« Les Guides » par La Revue Fiduciaire  
et le mensuel hors-série RF 2023-3  
« Les Dossiers pratiques de la SCI »

## Public

### Niveau perfectionnement / spécialisation

Experts comptables, commissaires aux  
comptes, notaires, avocats fiscalistes,  
conseils fiscaux et leurs collaborateurs  
confirmés  
Professionnels de l'immobilier : marchands  
de biens, promoteurs constructeurs,  
lotisseurs, agents immobiliers et leurs  
collaborateurs confirmés  
Fiscalistes d'entreprises, directeurs  
administratifs et financiers

## Prérequis

Néant

## Modalités et délai d'accès

Voir page A - 4/4

## Durée

1 journée de 7 heures  
9h00-12h30 et 14h00-17h30

Tarif : 880 € HT + TVA 20 %

## Contact

01 42 52 23 62  
03 88 35 48 89  
[tf.formation@fournaise.net](mailto:tf.formation@fournaise.net)

## Lieu et date

Paris, le 24 mars 2025

MITWIT OFFICE (anciennement MULTIBURO)  
Gare Saint LAZARE  
1 Cour du Havre  
75008 PARIS \*

\* Lieu susceptible de modifications

## ❖ OBJECTIFS PEDAGOGIQUES

Notre journée de formation vous permettra de passer en revue tous les cas d'application de la TVA immobilière lors des ventes de terrains à bâtir ou d'immeubles : **TVA sur marge, TVA sur prix total, exonération ou encore dispense de l'art 257 bis**, dans le but de :

- Mémoriser les règles de TVA et DE s'appliquant aux immeubles cédés (terrains à bâtir, immeubles d'habitation, de bureaux, neufs ou anciens, occupés ou loués par l'entreprise, ou encore détenus en stock et destinés à la revente)
- Acquérir les bons réflexes dans la gestion des opérations immobilières
- Identifier et maîtriser les principales difficultés
- Analyser les conséquences des dernières évolutions de la doctrine administrative, de la jurisprudence nationale et européenne !

## ❖ CONTEXTE

**Le Conseil d'Etat a pris acte dans un arrêt du 12 mai 2022 (n° 416727, Icade Promotion) de l'interprétation restrictive posée par la CJUE sur les possibilités d'application de la TVA sur marge.** Dans l'intervalle, la réponse GRAU du 1er février 2022 a laissé un peu d'oxygène à nos opérateurs, mais les nouvelles règles vont sérieusement impacter les possibilités d'application de ce régime, dès que l'administration fiscale aura fait évoluer sa doctrine.  
**Tout récemment, dans une réponse à la députée Véronique Louwagie du 27.06.2023, l'administration fiscale a adopté à l'égard des marchands de biens une position clémente en contrepied de celle du Conseil d'Etat (CE 27.11.2020, Sté Lord Byron), en leur permettant de récupérer la TVA incluse dans le prix d'acquisition d'un immeuble dès lors que celui-ci peut être assimilé à une immobilisation, car donné en location sous TVA dans certaines conditions.**  
**Quelles sont les conséquences sur nos lotisseurs et marchands de biens de toutes ces nouvelles règles annoncées en matière de TVA immobilière ? Comment les appliquer à ce jour ?**

Pour mémoire :

La CJUE avait rendu le 30 septembre 2021 un arrêt inquiétant sur l'interprétation à donner à l'article 392 de la Directive TVA du 28/11/2006 (Directive 2006/112/CE), qui permet aux Etats membres d'appliquer un régime de TVA sur marge, lors de la réalisation de certaines opérations de livraisons de bâtiments ou de terrains à bâtir qui n'ont pas donné lieu à déduction d'une TVA d'amont, leur permettant ainsi de déroger à l'application de la TVA sur le prix total qui devrait être la règle.

Selon la CJUE, la TVA sur marge ne peut être appliquée à des opérations de livraisons de terrains à bâtir que dans deux cas précis :

- Lorsque l'acquisition du terrain a été soumise à TVA, sans que l'assujetti-revendeur ait eu le droit de la déduire ou,
- Lorsque le prix d'acquisition n'est pas soumis à TVA, mais incorpore une TVA qui a été acquittée en amont par le vendeur initial.

**La confirmation du Conseil d'Etat sonne ainsi le glas de la fin du régime de TVA sur marge « à la française », qui permettait d'appliquer très souvent la TVA sur marge aux opérations de lotissements portant sur des terrains à bâtir non encore aménagés achetés à des particuliers.**

Reste à surveiller la publication de cette nouvelle interprétation dans la doctrine administrative. Dans l'attente de ces nouveaux commentaires, l'ancienne doctrine conserve toujours sa valeur (rép Grau, 01.02.2022)



## ❖ PROGRAMME DE LA FORMATION

### 1. La loi du 9 mars 2010

- Objectifs
- Mesures d'accompagnement
- Conséquences
- Champ d'application

### 2. Rappel des bases du nouveau régime

- L'inclusion des biens immobiliers dans le champ de la TVA de droit commun
- Quels contribuables concernés ?
- Comment aborder aujourd'hui la vente d'un bien immobilier ?
- Par une entreprise ? Par un particulier ?
- Quelles évolutions majeures pour les marchands de biens et les promoteurs ?
- Quelles mesures d'accompagnement ?

### 3. Le régime de la TVA « immobilière » et des DMTO applicables depuis le 11/03/2010

- Les définitions qui ont accompagné la réforme
  - o Qu'est-ce qu'un terrain à bâtir au regard de la TVA ? Un terrain bâti ?
  - o Quelle est la définition de l'immeuble neuf ?
  - o Qu'entend-on par livraison d'un bien ?
- Les grandes lignes de la réforme, leurs conséquences sur les opérations réalisées, les difficultés nouvelles :
  - o En matière de TVA
    - Quels sont les opérateurs intervenant dans le cadre d'une activité économique ?
    - Comment sont traitées les opérations réalisées par les particuliers ? (cf la décision inquiétante du CE du 9 juin 2020)
  - o En matière de DMTO
    - Qui peut bénéficier des droits réduits de 0,715 % et de 125 € ?
    - Quels sont les délais pour construire ? Et pour revendre ?
    - Comment remplacer un engagement par l'autre ?
    - Quelles conséquences ?
- Quels nouveaux réflexes acquérir ?
- Les (désormais) assez nombreuses décisions jurisprudentielles et la critique résiduelle de la doctrine
- Les conséquences des derniers arrêts de la CJUE et du Conseil d'Etat sur l'interprétation à donner à l'article 392 de la directive 2006/112/CE dans les opérations de livraisons de terrains à bâtir.

### 4. Analyse détaillée des principales opérations réalisées, au regard de la TVA et des DMTO

- Les opérations réalisées par les entreprises et les professionnels de l'immobilier
  - o Comment aborder ce sujet selon les règles d'urbanisme applicables ?
  - o Les opérations de lotissement de terrains
  - o La découpe d'une parcelle sur bâtie et de son jardin
  - o Quelles règles pour la rénovation d'immeubles ?

---

\* NB: Nos programmes sont communiqués à titre indicatif : ils sont susceptibles d'être corrigés en fonction des évolutions législatives ou jurisprudentielles pour coller au plus près de l'actualité.



## ❖ PROGRAMME DE LA FORMATION (SUITE)

- Comment distinguer les opérations de rénovation légères, lourdes ?
- Quand appliquer la TVA au taux réduit ? Celle à 20 % ?
- Comment calculer et imposer la marge lors de l'achat-revente d'immeubles anciens, immeubles récents, bâtiments d'exploitation ?
- Quelle imposition pour l'achat-revente de titres de sociétés immobilières ?
- **Les opérations réalisées par les particuliers**
  - Les particuliers peuvent-ils devenir redevables de TVA ?
  - Un particulier a-t-il intérêt à choisir d'être assujéti ? Quelles conséquences ?

### 5. Quelles modalités générales d'imposition et de déclaration (assiette, fait générateur, date d'exigibilité) ?

- Quand faut-il payer la TVA ? Sur les ventes de terrains, d'immeubles ?
- Par les marchands de biens ? Les promoteurs ?

### 6. Les LASM : livraisons à soi-même

- Qu'est-ce qu'une LASM ? Quand est-elle applicable ? Comment la déclarer ?

### 7. Le régime des déductions

### 8. Les enregistrements comptables

### 9. La gestion et la vente des immeubles donnés en location nue sous TVA :

- L'option pour le paiement de la TVA : conditions, modalités, dénonciation
- Les cessions d'immeubles donnés en location au regard de la TVA : **les difficultés de l'application du régime de dispense obligatoire de l'article 257 bis du CGI ; quelques exemples issus des jurisprudences récentes.**
- La particularité de la gestion de la TVA récupérable sur les biens en stocks, donnés en location par les promoteurs (assimilation à une immobilisation et obligation de régularisation).



# LA FISCALITE DES VENTES IMMOBILIERES : TVA ET DROITS DE MUTATION

## ❖ MOYENS MIS EN ŒUVRE

### ▪ Nos formateurs :

Nos formateurs opérationnels sont des experts, praticiens reconnus exerçant dans leur domaine d'intervention.

### ▪ Nos moyens d'évaluation et de suivi :

Nos formations sont composées d'une partie théorique, de partages d'expériences, d'une évaluation des acquis par un questionnaire et, le cas échéant, de cas pratiques.

### ▪ Nos méthodes et moyens pédagogiques :

- Des supports pédagogiques conçus avec le plus grand soin par nos intervenants sont transmis sous format dématérialisé aux participants inscrits, en amont de la formation. Ils permettent aux participants de s'en servir comme outils d'information dans le cadre de leur exercice professionnel.
- Le jour de la formation, nos intervenants disposent d'un support pédagogique format Powerpoint qui est projeté lors de la formation, ainsi que d'un tableau de type « paperboard ».
- Au besoin, nos intervenants ont accès à d'autres outils (Word, Excel, Internet Explorer) qui sont projetés depuis un ordinateur.
- Le cas échéant, des cas pratiques (énoncés et corrigés) sont remis aux participants le jour de la formation.
- Une salle est réservée pour accueillir les stagiaires et celle-ci est adaptée au nombre d'inscrits.
- Nos intervenants utilisent une pédagogie active : illustration de leurs propos par des cas concrets et mise en situation des participants par des cas clients.
- Des temps de questions/réponses sont également ouverts à plusieurs reprises lors de la formation, afin de s'assurer de la bonne compréhension des participants et de leur plein engagement.

### ▪ Modalités d'inscription et délai d'accès :

L'inscription à la formation s'effectue par :

- Retour du bulletin d'inscription ci-dessous exclusivement par mail à [tf.formation@fournaise.net](mailto:tf.formation@fournaise.net),
- En ligne, sur le site <https://www.fournaise.net/> rubrique « Formations ».

Par ailleurs, les inscriptions ne sont effectives qu'après réception des frais de participation.

*Les inscriptions et leur règlement doivent être réalisés au plus tard 15 jours avant la date de la formation.*

### ▪ Accessibilité aux personnes en situation de handicap :

TF FORMATION est dans une démarche d'inclusion des personnes en situation de handicap. Nous mettons tout en œuvre pour accueillir ce public dans nos formations.

Cependant chaque situation étant particulière, si vous le souhaitez, vous pouvez contacter notre secrétariat par mail à [tf.formation@fournaise.net](mailto:tf.formation@fournaise.net) ou par téléphone au 03 88 35 48 89 pour étudier au mieux votre demande et sa faisabilité.



## BULLETIN D'INSCRIPTION FORMATION (1 jour)

Paris, le 24/03/2025

Lieu de formation : PARIS 75008, MITWIT OFFICE (anciennement MULTIBURO) Gare Saint Lazare, 1 Cour du Havre

### PARTICIPANT :

Nom : .....Prénom : .....

Fonction : .....Diplôme acquis : .....

Mail : ..... Téléphone portable : .....  
(Pour transmission du support de formation)

### PRECISIONS NECESSAIRES A L'ENVOI DES CONVENTIONS PAR VOIE ELECTRONIQUE ET A LA FACTURATION :

Cabinet/société : .....

Représenté par (nom et prénom du dirigeant) : .....

Adresse mail du représentant : .....  
(Pour envoi de la convention par voie électronique)

Téléphone portable du représentant : .....  
(Pour envoi de la convention par voie électronique)

Adresse : .....

Code Postal : ..... Ville : .....

Mail : ..... Téléphone : .....  
(Pour transmission de facture)

### ANALYSE DU BESOIN ET POSITIONNEMENT :

1. *Qu'attendez-vous prioritairement de la formation ? (Une seule réponse possible)*

- Une actualisation de vos connaissances
- Un approfondissement de vos compétences
- Une formation à de nouvelles fonctions ou missions
- Une aide à la préparation d'examens professionnels
- Un développement de votre culture personnelle
- Autre : .....

2. *Qui est à l'initiative de la demande de cette formation ?*

- Le responsable hiérarchique
- Le participant lui-même

3. *Dans quel contexte est survenu ce besoin ?*

- Je mets à jour mes connaissances professionnelles de manière régulière et/ou dans le cadre de mes obligations réglementaires de formation
- J'ai besoin d'acquérir de nouvelles compétences afin de répondre à une demande client et/ou du marché professionnel dans lequel j'évolue

4. *Votre expérience professionnelle :*

- Moins de 4 années
- Entre 4 et 10 années
- Plus que 10 années



# LA FISCALITE DES VENTES IMMOBILIERES : TVA ET DROITS DE MUTATION

5. Comment évaluez-vous votre niveau de connaissance vis-à-vis des objectifs pédagogiques fixés par notre formation ?

Objectifs pédagogiques	Je maîtrise déjà ce point et recherche une simple mise à jour de mes connaissances	Je dispose d'un premier niveau de connaissances sur ce point et cherche à approfondir et développer celles-ci	Je ne dispose pas de connaissances sur ce point	Autres (merci de préciser)
Mémoriser les règles de TVA et DE s'appliquant aux immeubles cédés (terrains à bâtir, immeubles d'habitation, de bureaux, neufs ou anciens, occupés ou loués par l'entreprise, ou encore détenus en stock et destinés à la revente)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Avoir de bons réflexes dans la gestion des opérations immobilières	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Identifier et maîtriser les principales difficultés liées à ces opérations immobilières	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Connaitre les dernières évolutions de la doctrine administrative, de la jurisprudence nationale et européenne dans ce domaine	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Souhaitez-vous transmettre à votre formateur une question sur les sujets traités en amont de la formation ?				
.....				
.....				
.....				
.....				



# LA FISCALITE DES VENTES IMMOBILIERES : TVA ET DROITS DE MUTATION

**FRAIS DE PARTICIPATION : 880 € HT, SOIT 1 056 € TTC**

*Ce prix inclut : participation à la formation, pauses et remise du support de formation  
Il ne comprend pas le déjeuner, qui peut être pris ensemble dans un restaurant à proximité (paiement sur place).*

Règlement par virement à TF FORMATION SAS

Banque	Guichet	N° compte	Clé	Devise		
30087	33002	00077981601	88	EUR		
Domiciliation				BIC (Bank Identifier Code)		
CIC SCHILTIGHEIM I				CMCIFRPP		
Identifiant international de compte bancaire - IBAN (International Bank Account Number)						
FR76	3008	7330	0200	0779	8160	188

*L'inscription n'est effective qu'à réception du virement. Nous vous ferons suivre une convention de formation.  
En cas de prise en charge du coût de la formation, le dossier OPCO est géré par le client.*

## IMPORTANT

En cas d'annulation effectuée moins de 15 jours avant la date de la formation ou en cas d'absence le jour même, le paiement de l'inscription restera pleinement dû et ne donnera lieu à aucun remboursement.

DATE ET SIGNATURE :

*Merci de nous retourner ce bulletin d'inscription, exclusivement par mail à  
[tf.formation@fournaise.net](mailto:tf.formation@fournaise.net), au plus tard 15 jours avant la date de la formation.*