



Mohamed CHORFI

**CABINET D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE
FORMATION**

MOHAMED CHORFI

**EXPERT – COMPTABLE
COMMISSAIRE AUX COMPTES**

**LA FISCALITÉ DES OPERATIONS
IMMOBILIÈRES**

**EN CONFORMITE AVEC LES
DISPOSITIONS DES
LOIS DE FINANCES 2010 A 2015**

PROGRAMME INDICATIF

- I – L' Impôt sur les Sociétés « I.S Immobilier »**
- II – L' Impôt sur les Revenus « I.R Immobilier »**
- III – La Taxe sur la Valeur Ajoutée « T.V.A Immobilière»**
- IV – La Taxe Professionnelle « T.P Immobilière »**
- V – La Taxe d'Habitation « T.H »**
- VI – La Taxe de Services Communaux « T.S.C »**
- VII – La Taxe sur Terrain Urbain Non Bâti « T.T.N.B »**
- VIII – La Taxe sur les Opérations de Construction**
- IX – La Taxe sur les Opérations de Lotissement**
- X – Les Droits d'Enregistrement « D.E Immobiliers »**
- XI – La contribution sociale de solidarité « C.S.S » sur
la LSMC / Habitation personnelle.**

I – L' Impôt sur les Sociétés

[I.S Immobilier]

I) Champ d'application :

- Société à Prépondérance Immobilière (SPI)
- Société Immobilière Transparente (SIT)

II) Exonérations et impositions aux taux réduits :

- ✚ **Promoteurs immobiliers :**
[4 Cas de figures / 4 Taux d'imposition : 30% - 17,5% - 10% et 0%]
- ✚ **Logements sociaux.**
- ✚ **Logements à Faible Valeur Immobilière.**
- ✚ **Logements destinés à la classe moyenne.**
- ✚ **Bailleurs de logements sociaux et de LAFVI.**

III) Base imposable :

- 1- Produits imposables
 - 2- Charges déductibles
- } Spécifiques au secteur immobilier

IV) Liquidation de l'IS :

- Taux spécifiques au secteur immobilier (30%, 17,5 % et 10%).
- Taux de l'IS forfaitaire (8%).
- Taux de RAS (15% et 20%).

V) Déclarations fiscales spécifiques au secteur immobilier :

- ✚ Promoteurs immobiliers.
- ✚ Sociétés « SPI ».

VI) Sanctions spécifiques à la SPI

II – L' Impôt sur les Revenus **[I.R Immobilier]**

I) Champ d'application

II) Base imposable

III) Détermination des revenus nets catégoriels, exonérations et liquidation de l'IR :

1- Revenus professionnels :

- ↳ Promoteurs immobiliers, lotisseurs de terrains, marchands de biens immeubles
- ↳ Bailleurs de L .S et de LAFVI

2- Revenus et profits fonciers

IV) Déclarations fiscales spécifiques au secteur immobilier

III – La Taxe sur la Valeur Ajoutée **[T.V.A Immobilière]**

I) Principes Généraux

II) Champ d'application :

1- Opérations obligatoirement imposables :

- ↳ Travaux immobiliers.
- ↳ Lotissement.
- ↳ Promotion immobilière.
- ↳ Livraison à soi- même de Construction (LSMC).

2- Exonérations :

- ↳ LSM Construction Avec droit à déduction.

III) Règles d'assiette :

1- Fait générateur de la TVA :

- ✚ Travaux immobiliers.
- ✚ LSM biens immeubles :
 - Lotisseurs
 - Promoteurs immobiliers .

3-Base imposable :

✚ Opérations de promotion immobilière :

- Immeubles destinés à la vente (vente totale et vente fractionnée)
- Immeubles destinés autre qu'à la vente :
 - ◆ LSMC
 - ◆ Régularisation LSMC en cas de cession.

✚ Opérations de lotissement :

- Terrains viabilisés destinés à la vente.
- Terrains viabilisés destinés à la construction.

IV) Déductions :

Déductions autorisées :

- LSM bien immeuble.

✚ Remboursement au titre des opérations de construction :

- Logement à Faible Valeur Immobilière [L.A.F.V.I].
- LSMC

IV – La Fiscalité Locale Immobilière

I) Taxe professionnelle : (Assiette, exonérations, taux, obligations, déclarations, Sanctions et prescription).

II) Taxe d'habitation : - Idem -

III) Taxe de services communaux : - Idem –

IV) Taxe sur Terrain urbain non bâti

V) Taxe sur les opérations de constructions

VI) Taxe sur les opérations de lotissement

V – Les Droits d’Enregistrement **[D.E Immobiliers]**

I) Conventions imposables

II) Exonérations

III) Règles d’assiette, liquidation des droits, recouvrement, Contrôle Fiscal et Prescription

VI – La Contribution Sociale de Solidarité **« Bces /Revenus » et « L.S.M.C / HP »** **[C.S.S]**

I) Contribution sociale de solidarité sur les bénéfices.

II) Contribution sociale de solidarité / Rev.Fonciers

III) Contribution sociale de solidarité « C.S.S » / LSMC / Habitations personnelles

LA FISCALITÉ DES OPERATIONS IMMOBILIÈRES

CAS PRATIQUES

I – L' Impôt sur les Sociétés **[I.S Immobilier]**

Cas n°1 :

- ➔ Détermination du coefficient de prépondérance Immobilière « **S.P.I** ».

Cas N°2 :

- ➔ Cas d'une société immobilière transparente « **S.I.T** ».

Cas n°3 :

- ➔ Cas d'un promoteur immobilier installé à Casablanca en N réalisant des logements sociaux et d'autres logements normaux

Cas n°4 :

- ➔ Cas d'une Société de Gestion des Résidences Immobilières de Promotion Touristiques « **R.I.P.T** » (cas d'exonération totale).

Cas n°5 :

- ➔ Cas d'une Société de Gestion des Résidences Immobilières de Promotion Touristiques « **R.I.P.T** » (cas d'imposition au taux réduit de 17,5%).

II – L' Impôt sur les Revenus **[I.R Immobilier]**

Cas n°6 :

- ➔ Promoteur immobilier (PP) :
 - RP logements sociaux exonérés
 - Logements non exonérés
 - RF

Cas n°7 :

- ➔ Revenus fonciers

Cas n°8 :

- ➔ IR / Profits foncier
 - Cession d'un bien immeuble

Cas n°9 :

- ➔ Cession d'actions des SPI cotées ou non cotées

Cas n°10 :

- ➔ IR / Profits fonciers
 - Cas pratique de cession d'un terrain non bâti
 - ✦ Taux 30%
 - ✦ Taux 20%
 - ✦ Taux 25%

Cas n°11 :

- ➔ Cession d'un bien immeuble dont le prix d'achat a été redressé par l'AF

III – La Taxe sur la Valeur Ajoutée **[T.V.A Immobilière]**

Cas n °12 :

- L S M d'une unité industrielle

Cas n°13 :

- Cession fractionnée d'un bien immeuble et Détermination de la quote part de terrain (Q.P.T) et de la T.V.A.

Cas n°14 :

- Cas de taxation des opérations de Lotissement .

IV – La Fiscalité Locale Immobilière

Cas n°15 :

- La Taxe Professionnelle « T.P ».calcul, déclaration et contrôle.

Cas n°16 :

- Calcul de la « T.H » et de la « T.S.C ».

Cas n°17 :

- Calcul des droits dus au titre de la « T.T.N.B».

Cas n°18 :

- Taxe sur les opérations de construction

Cas n°19 :

- Taxe sur les opérations de lotissement

V – Les Droits d'Enregistrement **[D.E Immobiliers]**

Cas n°20 :

- ➔ Constitution de société immobilière

Cas n°21 :

- ➔ Cession des droits sociaux « S.P.I »

Cas n°22:

- ➔ Augmentation de capital

VI – La Contribution Sociale de Solidarité **« Bces /Reve » et « L.S.M.C / HP »** **[C.S.S]**

Cas n°23 :

- ➔ Contribution sociale de solidarité sur les bénéfices

Cas n°24 :

- ➔ Contribution sociale de solidarité sur les Revenus Fonciers

Cas n°25 :

- ➔ Contribution sociale de solidarité sur / LSMC d'Habitations personnelles

Cabinet d'Expertise Comptable et de Formation

Mohamed CHORFI [CM2F]

www.cabinetchorfi.com

Tél: 05.22.24.64.65 / 05.22.24.65.71

GSM: 06.61.14.88.03

m.chorfi47@gmail.com

m.chorfi47@yahoo.fr