Cabinet d'expertise comptable
et de formation

C M 2 F

Mohamed CHORFI

# EXPERT – COMPTABLE
# COMMISSAIRE AUX COMPTES

# LA FISCALITÉ DES OPERATIONS IMMOBILIÈRES

## *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 L.S.M.C / 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 :**

  [6 Cas de figures / 6 Taux d'imposition : 31%- 30%- 20% - 10% - 17,5%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 (31% - 30%- 20% - 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**

**V) Revenus Salariaux (déduction Intérêt ou Rémunération (Mourabaha) ou marge locative (IMB) [ LF 2016] sur acquisition logement à usage d'habitation principale.**

# 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 sur L.A.S.M.C / HP [C.S.S]

❖ Contribution sociale de solidarité « C.S.S » / LASMC / 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 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.EImmobiliers]

**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 *« sur L.A.S.M.C / HP »* [C.S.S]

**Cas n°23 :**

➲ Contribution Sociale de Solidarité sur / LASMC d'Habitations personnelles

Cabinet d'expertise comptable et de formation
CM2F
Mohamed CHORFI

---


**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: 06.61.14.88.03/06.10.13.21.06**

**m.chorfi47@gmail.com**

**m.chorfi47@yahoo.fr**



Cabinet d'expertise comptable et de formation
CM2F
Mohamed CHORFI