

## FORMATION A DISTANCE VIA ZOOM :

### **MAITRISER LES ASPECTS PRATIQUES DE LA COMPTABILITE ET DE LA FISCALITE IMMOBILIERES EN MATIERE D'IS, IR, TVA, D.E et F.T CHEZ LES LOTISSEURS ET PROMOTEURS IMMOBILIERS**

- **5 mois de Formation** (Juillet, Septembre, Octobre, Novembre et Décembre 2023)
- **Date de démarrage : Le Lundi 17 Juillet 2023 de 19h30 à 21h30.**

#### **I/ PROGRAMME FISCALITE IMMOBILIERE**

**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.A.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 :**
  - ↻ **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  
Spécifiques au secteur immobilier
- 2- Charges déductibles

## IV) Liquidation de l'IS :

- Taux spécifiques au secteur immobilier.
- Taux de l'IS forfaitaire (8%).
- Taux de RAS (15% à 10% / 20% / 30% / 10%).

## 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 Intérêts ou Rémunérations (Mourabaha) ou marges locatives sur acquisition ou construction de 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 (LASMC).**

## 2- Exonérations :

- ↪ LASM Construction Avec droit à déduction.

## III) Règles d'assiette:

### 1-Fait générateur de la TVA :

- ↪ Travaux immobiliers.
- ↪ LASM 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 :
  - ☛ LASMC
  - ☛ Régularisation LASMC en cas de cession.

#### ↪ Opérations de lotissement :

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

## IV) Déductions :

### Déductions autorisées :

- LASM bien immeuble.

#### ↪ Remboursement au titre des opérations de construction :

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

# IV – La Fiscalité Territoriale (FT)

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

**II) Taxe d'habitation** : -Idem-

III) Taxe de services communaux :

IV) Taxe sur Terrain urbain non bâti

V) Taxe sur les opérations de constructions

VI) Taxe sur les opérations de lotissement

-Idem-

## 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

**CAS PRATIQUES**

## **II / PROGRAMME COMPTABILITE IMMOBILIERE**

### **I- Introduction et définitions**

- Promoteurs Immobiliers
- Lotisseur
- Entrepreneur des travaux immobiliers
- Marchand de biens immeubles
- Logement social
- Logement à faible valeur immobilière
- Cités, résidences et campus universitaires
- Bailleurs de logements sociaux et de logements à faible valeurs immobilières.
- Société de gestion des résidences immobilières de promotion touristique « R.I.B.T »
- V.E.F.A
- Société à prépondérance immobilière « S.P.I »
- Société immobilière transparente « S.I.T »
- Maître d'œuvre
- Maître d'ouvrage
- Maître d'ouvrage délégué

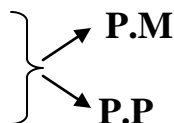
### **II- Plan comptable du secteur immobilier « P.C.S.I »**

### **III- Principes comptables et obligations légales**

### **IV- Obligations fiscales « Articles 145 & 146 du C.G.I »**

### **V- SPI- SIT**

Traitement comptable des opérations :

- D'acquisition des titres
  - Revenus des titres
  - Cession des titres
- 
- P.M  
P.P

### **VI- PROMOTEURS IMMOBILIERS**

Comptabilisation des opérations :

- D'achat
- De ventes fractionnées
- De stock et d'inventaire
  - ✓ Logement social
  - ✓ Logement à faible valeur immobilière (L.A.F.V.I)

- ✓ habitat destiné à la classe moyenne
- ✓ Autres logements
- En matière d'IS / IR
- En matière de TVA
- En matière de CSS / Bénéfices et revenus

## ***VII- BAILLEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX ET DE LOGEMENTS A FAIBLE VALEURS IMMOBILIERES***

Comptabilisation des opérations :

- D'achat
- De revenus locatifs
- D'inventaire
- De prorata de la TVA

## ***VIII- LOTISSEURS***

Comptabilisation des opérations :

- D'acquisition des terrains
- Des opérations de viabilisation et de LASM
- Des opérations des ventes
- D'inventaire (stock)

## ***VIII- Traitement comptable de la Livraison à soi même de construction (LASMC)***

- Construction achevée en un seul exercice
- Construction étalée sur plusieurs exercices

## ***IX- LE PLAN COMPTABLE DU SECTEUR IMMOBILIER (P.S.C.I)***

- Modalités de fonctionnement des comptes de stocks de biens immobiliers et méthodes d'évaluation.
  - ✓ Opérations d'inventaire permanent
  - ✓ Opérations d'inventaire intermittent
  - ✓ Aspects comptable et analytique des comptes du plan comptable du secteur immobilier (P.S.P.I)
  - ✓ Lotissements en cours
  - ✓ Lotissements achevés
  - ✓ Des terrains lotis destinés à la construction ou à la vente
  - ✓ Constructions promotionnelles en cours
  - ✓ Constructions promotionnelles achevées
- Particularités d'évaluation des stocks de biens immobiliers

- ✓ Provisions pour dépréciation des stocks
- ✓ Incorporation des charges financières au coût de production des opérations immobilières
- Etat comparatif entre Liasse comptable /PCGE & liasse comptable /PCSI.

## **X- ETATS DE SYNTHESE**

- E.T.I.C → Etat C6 « Détail des stocks par programme »  
Etat C7 « Détail des avances clients »

## **XI- CAS PRATIQUES**

- Comptabilité de lotisseur dans les deux plans (PCGE/PCSI) et selon les deux méthodes d'inventaire (permanent /intermittent)
- Comptabilité d'un promoteur immobilier dans les deux plans (PCGE/PCSI) et selon les deux méthodes d'inventaire (permanent /intermittent)

-----  
**Cabinet d'Expertise Comptable et de Formation**

**Mohamed CHORFI [CM2F]**

[www.chorfiformation.com](http://www.chorfiformation.com)

**GSM: 06.61.14.88.03/06.10.13.21.06**

**Tél: 05.22.24.64.65 / 05.22.24.65.71**

[m.chorfi47@gmail.com](mailto:m.chorfi47@gmail.com)

[cabinetchorficm2f@gmail.com](mailto:cabinetchorficm2f@gmail.com)