

Université Polytechnique
HAUTS DE FRANCE
Institut Sociétés & Humanités

Année Universitaire 2024 - 2025

**MASTER 2
DROIT DE L'IMMOBILIER**

Bruno DESZCZ
FISCALITE DE L'IMMEUBLE CONSTRUIT

DROITS D'ENREGISTREMENT

DROITS D'ENREGISTREMENT

Impôts perçus sur des actes juridiques ou mutations verbales : Vie des sociétés, Evolution des Entreprises, Transmission volontaire de biens, Dévolution patrimoniale organisée (Donation) ou subie (Succession)

Règles générales

Formalité d'Enregistrement & Formalité de publicité foncière (information immobilière), fusionnée si concomitante : 3 types (FE, FF, FF)

Intérêts de l'E : DATE CERTAINE, SURVEILLANCE FISCALE, VALIDITE ACTE (Publication FC, Promesses Unilatérales de Vente, Gage)

Calcul : DE ou TPF

Sur actes ou actions

Quel que soit, la personne, la convention, jumelée parfois avec la publicité foncière

Un calcul sur une base, avec affectation budgétaire, départementale, communale

Tarif minimum 25 € - acte non prévus – 125 € actes innommés – Proportionnels & Progressifs

Païement préalable & total

1 tableau de synthèse

Cession de fonds : 719 CGI un barème à 4 seuils : <23000 € : 0 %, <107000 €, <200 000 €, : 3 %> 200000 € : 5 % avec secteur franc plus favorable

Ventes immobilières : Taux global 5.09 % : Droit départemental 3.8 %, Taxe communale 1.2, Frais d'assiette départementale 2.37 % - Cas de la TVA immobilière

Droits sur les sociétés 3 cas : Formation, Existence, Fin

- Apport selon la nature (immeuble ou FC) mais exonération possible si engagement de conservation de 3 ans
- Augmentation de capital : Même régime que constitution
- Changement : Transformation (passage ou non à IS), changement de régime fiscal, fusion
- Fin de société : Droits fixes
- Droits sociaux : 0.1 % pour la cession d'actions, 3 % pour les parts, 5 % pour parts de société à prépondérance immobilière

TRANSFERT D'UNE ENTREPRISE

- Donation : Droits fiscaux pour les bénéficiaires, taxation des bénéfices pour le donateur + PV éventuels
- Vente : Droits de mutation pour les bénéficiaires,

Sur entreprise individuelle : Déclaration de cessation, imposition immédiate des bénéfices