



DESCRIPTION ET CARACTERISTIQUES DU MODULE

Référence :	Module 13
Intitulé :	Fiscalité Immobilière
Professeur :	Alexandre Faltin et Alexandra Pillonel
Durée :	20 heures
Crédit ECTS :	3 crédits ECTS
Année :	2 ^e année du Master
Semestre :	Semestre 2 (printemps)
Prérequis :	Introduction générale à la fiscalité

Présentation :

Introduction générale et présentation illustrée des grands thèmes relatifs à la fiscalité immobilière suisse et genevoise. Les principaux sujets traités sont en règle générale les suivants : l'acquisition et la vente d'un immeuble, l'imposition du rendement immobilier, les déductions, l'imposition de la plus-value, l'imposition et la liquidation des sociétés immobilières (SI), les engagements hors bilan des SI, les usufruits, la distinction entre les immeubles appartenant à la fortune privée et ceux considérés comme le produit d'une activité lucrative, l'imposition des immeubles à utilisation mixte, les promotions immobilières, la fiscalité des immeubles agricoles et de leur déclassement.

Ces thèmes sont analysés en particulier sous l'angle des impôts fédéraux et genevois sur le revenu et la fortune des personnes physiques, le bénéfice et le capital des sociétés, l'impôt sur les gains immobiliers, l'impôt immobilier complémentaire, les droits d'enregistrement, les impôts sur les successions et l'impôt anticipé et sous l'angle de la TVA.

Objectifs pédagogiques :

Présenter à l'étudiant les diverses lois fiscales impactant directement ou indirectement la propriété immobilière.

Résultats d'enseignement attendus :

Permettre à l'étudiant d'évaluer les diverses contributions fiscales découlant de l'acquisition, de la détention et de l'aliénation d'un actif immobilier.

Format de l'examen :

Examen oral



Plan de cours :

I. AVERTISSEMENT

II. PRINCIPALES LOIS APPLICABLES

- A. Législation fédérale
- B. Législation genevoise

III. LE RAPPORT FISCAL

IV. ASSUJETTISSEMENT AUX IMPÔTS DIRECTS (PERSONNES PHYSIQUES ET PERSONNES MORALES)

- A. Le rattachement personnel
- B. Le rattachement économique
- C. Exceptions à l'assujettissement

V. IMPOSITION DE LA FORTUNE

- A. Généralités
- B. Sujet fiscal
- C. Assiette de l'impôt et base de calcul
- D. Déductions
- E. Taux d'impôt
- F. Charge maximale (art. 60 LIPP)

VI. IMPÔT IMMOBILIER COMPLÉMENTAIRE (IIC)

VII. IMPÔT SUR LE REVENU

- A. Produit de la location
- B. Valeur locative
- C. Exploitation de gravières, de sablières ou d'autres ressources du sol
- D. Encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance

VIII. DÉDUCTIONS EN RAPPORT AVEC LE RENDEMENT IMMOBILIER

- A. Frais d'acquisition du revenu (immeuble faisant partie de la fortune privée)
- B. Intérêts passifs
- C. Déductions sociales

IX. IMPOSITION DES GAINS IMMOBILIERS : SYSTÈME MONISTE ET SYSTÈME DUALISTE

- A. Impôt fédéral direct
- B. Impôts cantonaux
- C. Présentation schématique

X. RÉALISATION D'UN IMMEUBLE APPARTENANT À UNE PERSONNE PHYSIQUE

- A. Fortune privée et fortune commerciale
- B. Gain immobilier privé
- C. Gain immobilier résultant d'une activité lucrative



XI. IMMEUBLE APPARTENANT À UNE PERSONNE MORALE

- A. Constitution d'une société immobilière
- B. Imposition du bénéfice de la SI
- C. Les gains en capitaux réalisés par les personnes morales
- D. L'imposition du capital des SI (sociétés de capitaux et sociétés coopératives)
- E. La distribution de dividendes
- F. La requalification des plus-values privées en rendement de fortune imposable
- G. La liquidation des sociétés immobilières

XII. COMPENSATION DES PLUS-VALUES (MESURE D'AMÉNAGEMENT)

XIII. INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES (IMPÔTS DIRECTS)

XIV. DROITS D'ENREGISTREMENT ET IMPÔT SUR LES SUCCESSIONS

- A. Droits d'enregistrement sur les ventes (droits de mutation)
- B. Transfert à titre gratuit (successions et donations)
- C. Droit d'enregistrement sur les cédulas (aperçu succinct)

XV. SÛRETÉS PARTICULIÈRES EN RELATION AVEC LES IMMEUBLES

- A. Le recouvrement par le biais des dispositions ordinaires de la poursuite
- B. Le recouvrement par le biais de mécanismes fiscaux

XVI. LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE (APERÇU)

- A. Assujettissement à la TVA
- B. Objet de la TVA
- C. La déduction de l'impôt préalable

Il est demandé aux étudiants de lire le polycopié qui leur est remis avant le début des cours.

Le cours se déroule sous la forme de cas pratiques, dont la résolution permet l'exposé et l'illustration d'un certain nombre de problèmes fiscaux liés à l'immobilier.