

Table des matières

Les nombres renvoient aux numéros des pages

AVANT-PROPOS	403
--------------------	-----

PREMIÈRE PARTIE LOCATIONS IMMOBILIÈRES

SOUS-PARTIE I : PRÉSENTATION DE LA FISCALITÉ IMMOBILIÈRE LOCATIVE	406
--	------------

<i>Section I : Évolutions récentes</i>	<i>407</i>
--	------------

A) Les premiers plans de relance du logement (1993-1996)	407
---	-----

B) Les nouvelles priorités de la période de crois- sance (1997-2006)	408
---	-----

C) L'immobilier entre crise conjoncturelle et déve- loppement durable	410
--	-----

<i>Section II : Principes directeurs</i>	<i>411</i>
--	------------

A) Contours de la fiscalité locative	411
--	-----

B) Critères d'imposition	412
--------------------------------	-----

SOUS-PARTIE II : RÈGLES GÉNÉRALES D'IMPOSITION	418
---	------------

TITRE I : L'ACQUISITION DE L'IMMEUBLE LOCATIF	418
--	------------

CHAPITRE I : L'ACQUISITION À TITRE GRATUIT	418
---	------------

<i>Section I : Règles d'évaluation</i>	<i>419</i>
--	------------

<i>Section II : Dispositifs d'exonération partielle des droits de mutation</i>	<i>420</i>
--	------------

A) Les mesures en faveur des logements neufs....	421
B) Le dispositif d'exonération réservé aux immeubles anciens locatifs.....	422
CHAPITRE II : L'ACQUISITION À TITRE ONÉREUX	424
<i>Section I : La réduction pour investissement rural locatif.</i>	<i>427</i>
A) L'acquisition d'un logement neuf dans une résidence de tourisme	427
B) La rénovation d'un logement ancien situé dans une résidence de tourisme.....	431
C) L'acquisition assortie de la réhabilitation d'un logement ancien situé dans une résidence de tourisme.....	433
<i>Section II : La réduction d'impôt pour investissement hôtelier à vocation sociale</i>	<i>434</i>
<i>Section III : La réduction d'impôt au titre de la location meublée non professionnelle</i>	<i>436</i>
<i>Section IV : L'amortissement « Périssol »</i>	<i>439</i>
A) Conditions requises.....	439
B) Portée de l'avantage fiscal	444
C) Obligations déclaratives.....	446
<i>Section V : Le dispositif « Besson / De Robien / Liemann ».....</i>	<i>448</i>
A) Investissement dans l'habitat neuf et réhabilitation de logements anciens	449
B) Location de logements anciens	464
C) Location à des personnes défavorisées.....	468
D) Cas particuliers.....	471
<i>Section VI : Les régimes « Robien recentré » et « Borloo »</i>	<i>475</i>
A) Achat de biens neufs et assimilés.....	476
B) Location de logements anciens dans les secteurs intermédiaire ou social.....	483
<i>Section VII : Les réductions d'impôt au titre des investissements outre-mer.....</i>	<i>489</i>
A) L'acquisition d'un logement à usage de résidence principale.....	489
B) Le dispositif Scellier outre-mer	493
C) L'investissement dans le logement social	494

TITRE II : LA CONCLUSION DU BAIL	497
CHAPITRE UNIQUE : PUBLICITÉ ET ENREGISTREMENT	497
TITRE III : L'IMMEUBLE LOUÉ	500
CHAPITRE I : LES REVENUS LOCATIFS	500
<i>Section I : Les revenus fonciers</i>	500
A) Critères d'imposition	500
B) Calcul du revenu imposable	505
C) Imputation des déficits fonciers	525
D) Obligations déclaratives	543
<i>Section II : Les bénéfiques industriels et commerciaux (BIC)</i>	545
A) La location de l'immeuble inscrit à l'actif	545
B) Les locations à caractère commercial	546
C) Modalités d'imposition	546
<i>Section III : Les bénéfiques non commerciaux (BNC)</i>	553
<i>Section IV : Les bénéfiques agricoles (BA)</i>	555
A) Les différents régimes d'imposition	556
B) La forme de l'exploitation	557
<i>Section V : L'impôt sur les sociétés (IS)</i>	557
A) Modalités d'imposition	558
B) Revenus locatifs perçus par les organismes sans but lucratif	559
CHAPITRE II : TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE	561
<i>Section I : Champ d'application de la TVA</i>	561
A) Un traitement différencié selon la nature des immeubles loués	562
B) Les modalités d'imposition	565
<i>Section II : Du droit de bail à la contribution sur les revenus locatifs</i>	576
CHAPITRE III : L'IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE	580
<i>Section I : Les régimes d'exonération</i>	581
A) Exonérations par nature	581

B) Exonérations liées à l'utilisation professionnelle des biens	581
<i>Section II : L'évaluation des immeubles donnés en location</i>	583
A) Évaluations spécifiques à chaque catégorie d'immeuble	584
B) Décote applicable aux immeubles occupés	585
<i>Section III : Précisions relatives au passif déductible</i>	587
<i>Section IV : Déficits fonciers et plafonnement de l'ISF</i>	589
CHAPITRE IV : LES IMPÔTS LOCAUX	591
<i>Section I : La valeur locative cadastrale</i>	593
<i>Section II : Les taxes foncières</i>	595
A) Les propriétés bâties	595
B) Les propriétés non bâties	602
C) Paiement et répartition de la charge de l'impôt	603
<i>Section III : La taxe d'habitation</i>	604
A) Caractéristiques générales	604
B) Modalités de calcul	606
C) De nombreuses possibilités d'exonération, de dégrèvement et de plafonnement	607
<i>Section IV : La taxe professionnelle et ses succédanés</i>	610
A) La taxe professionnelle	611
B) La nouvelle contribution économique territoriale	615
<i>Section V : La solidarité du propriétaire et du locataire ..</i>	617
TITRE IV : LA CESSION DE L'IMMEUBLE LOCATIF	619
CHAPITRE I : LES MUTATIONS À TITRE GRATUIT	619
CHAPITRE II : L'IMPOSITION DE LA PLUS-VALUE DE CESSION	619
<i>Section I : L'immeuble est cédé par un particulier</i>	620
A) Cessions antérieures au 1/01/2004	620
B) Cessions réalisées depuis le 1/01/2004	624
<i>Section II : L'immeuble est cédé par une entreprise</i>	628
A) Caractéristiques générales	628
B) Immeubles cédés par une société à l'IS	632

SOUS-PARTIE III : LOCATIONS PARTICULIÈRES	634
TITRE I : LA LOCATION MEUBLÉE ET SES DÉRIVÉS .	634
CHAPITRE I : LA LOCATION MEUBLÉE CLASSIQUE	635
<i>Section I : Autonomie des règles fiscales</i>	<i>635</i>
A) Définition juridique.....	635
B) Définition fiscale	636
<i>Section II : Imposition des résultats.....</i>	<i>641</i>
A) Bénéfices.....	641
B) Plus-values	645
C) Droits de mutation à titre gratuit.....	646
<i>Section III : TVA.....</i>	<i>646</i>
<i>Section IV : Impôt de solidarité sur la fortune.....</i>	<i>647</i>
<i>Section V : Impôts locaux</i>	<i>648</i>
A) Taxe foncière.....	648
B) Taxe d'habitation.....	649
C) Contribution économique territoriale	649
<i>Section VI : Taxe de séjour</i>	<i>651</i>
CHAPITRE II : LES ACTIVITÉS HÔTELIÈRES ET QUASI-HÔTELIÈRES.....	653
<i>Section I : Le statut d'exploitant hôtelier</i>	<i>653</i>
<i>Section II : Les locations à caractère quasi-hôtelier.....</i>	<i>654</i>
A) Les résidences de tourisme	656
B) Les autres locations assorties de prestations quasi-hôtelières	657
TITRE II : LES BAUX RURAUX.....	661
CHAPITRE I : L'EXONÉRATION PARTIELLE DES DROITS DE MUTATION À TITRE GRATUIT.....	663
CHAPITRE II : CONCLUSION DU BAIL ET LOCATION	665
<i>Section I : Enregistrement et TVA</i>	<i>665</i>
A) Enregistrement des baux	665

B) Assujettissement du bail à la TVA, sur option	665
<i>Section II : Imposition des revenus locatifs</i>	666
A) Des possibilités de déduction élargies	667
B) Imposition des occupations à titre gratuit.....	668
<i>Section III : Impôt de solidarité sur la fortune</i>	668
A) Un dispositif d'exonération partielle	668
B) L'exonération totale des biens professionnels ..	668
C) Évaluation à l'ISF des terres agricoles	669
<i>Section IV : Impôts locaux : les règles de répartition des charges</i>	669
TITRE III : LES BAUX À RÉHABILITATION ET À CONSTRUCTION	671
CHAPITRE I : LE BAIL À RÉHABILITATION	673
<i>Section I : Conclusion du bail</i>	673
<i>Section II : Vie du bail</i>	673
A) Imposition des produits locatifs.....	674
B) Contribution représentative du droit de bail et CRL.....	675
C) Impôt de solidarité sur la fortune.....	675
D) Taxe foncière : un traitement particulier.....	675
<i>Section III : Cession de l'immeuble</i>	676
CHAPITRE II : LE BAIL À CONSTRUCTION	677
<i>Section I : Conclusion du bail</i>	677
<i>Section II : Vie du bail</i>	677
A) Imposition des produits locatifs.....	677
B) Option pour la TVA	680
C) Impôt de solidarité sur la fortune.....	681
D) Taxe foncière.....	681
<i>Section III : Cession de l'immeuble</i>	681
A) Le terrain est cédé au preneur.....	681
B) Les immeubles sont cédés à un tiers	682
C) Le bailleur devient propriétaire des immeubles suite à la résiliation du bail	684

TITRE IV : LE BAIL EMPHYTÉOTIQUE	686
<i>Section I : Enregistrement et TVA</i>	687
<i>Section II : Taxe foncière</i>	687

DEUXIÈME PARTIE

LOCATIONS MOBILIÈRES

SOUS-PARTIE I : MEUBLES CORPORELS	688
<i>Section I : Règles d'imposition des revenus locatifs</i>	690
A) Imposition du bailleur	690
B) Situation du locataire	693
<i>Section II : TVA</i>	695
SOUS-PARTIE II : CLIENTÈLES ET FONDS DE COMMERCE	697
CHAPITRE I : DÉFINITIONS ET STATUT JURIDIQUE	697
<i>Section I : Les clientèles</i>	697
<i>Section II : Le fonds de commerce</i>	699
CHAPITRE II : PARTICULARITÉS FISCALES	702
<i>Section I : La reconnaissance fiscale de la « location de clientèle »</i>	702
<i>Section II : Les règles d'imposition du bailleur et du locataire</i>	702
A) Établissement du bail.....	702
B) Vie du bail	703
C) Dénouement du contrat.....	708
<i>Section III : La solidarité fiscale du bailleur et du locataire-gérant</i>	709
CHAPITRE III : DE LA LOCATION-GÉRANCE À LA CESSION DU FONDS DE COMMERCE	711
<i>Section I : Location-gérance et transmission d'entreprise</i> .	711
A) La location-gérance assortie d'une promesse de vente.....	712

B) Le démembrement de la propriété du fonds de commerce.....	713
C) Location-gérance entre sociétés.....	714
<i>Section II : Illustrations récentes de l'abus de droit en matière de location-gérance</i>	714

TROISIÈME PARTIE

LOCATIONS MIXTES OU ASSIMILÉES

SOUS-PARTIE I : BAUX DE CHASSE ET DE PECHE	718
<i>Section I : Aperçu juridique.....</i>	719
<i>Section II : Régime fiscal.....</i>	721
A) Enregistrement et TVA	721
B) Imposition sur le revenu et impôts locaux	722

SOUS-PARTIE II : AMODIATIONS D'ANNEAUX DE PORT	727
<i>Section I : Cadre juridique</i>	728
<i>Section II : Régime fiscal.....</i>	729
A) Acquisition du droit de jouissance	730
B) Utilisation du droit de jouissance	731
C) Revente des parts sociales.....	732

SOUS-PARTIE III : FORMULES LOCATIVES AVEC OPTION D'ACHAT	733
---	-----

TITRE I : LOCATION-VENTE ET LOCATION-ACCESSION.....	733
<i>Section I : Des opérations connexes mais juridiquement différentes.....</i>	733
A) Location-vente ou assortie d'une promesse de vente.....	733
B) Location-accession.....	735
<i>Section II : Traitement fiscal</i>	736
A) Enregistrement, TVA et droits de mutation	737

B) Impôts directs	739
TITRE II : OPÉRATIONS DE CRÉDIT-BAIL	741
<i>CHAPITRE I : LA TECHNIQUE ET SES APPLICATIONS...</i>	741
<i>Section I : Les caractéristiques du crédit-bail</i>	741
<i>Section II : Les formules existantes</i>	743
A) Objet de la location	744
B) Variantes du crédit-bail	745
<i>CHAPITRE II : LES RÉGIMES FISCAUX.....</i>	746
<i>Section I : Le crédit-bail immobilier.....</i>	746
A) Situation du crédit-bailleur.....	747
B) Situation du crédit-preneur	751
C) Sous-location de l'immeuble par une SCI.....	757
<i>Section II : Le crédit-bail mobilier</i>	758
A) Fiscalité des loyers	759
B) Acquisition du bien à l'échéance du contrat ...	761
<i>Section III : Le crédit-bail sur fonds de commerce.....</i>	762
INDEX ALPHABÉTIQUE	763