



Rénovation + revente : vaut-il mieux investir en nom propre ou cr

Par ManuTchao84

Bonjour à toutes et à tous,

Avec un ami, nous avons pour projet d'acheter un bien immobilier à rénover entièrement, pour le diviser en 3 logements. L'objectif est de faire les travaux et de revendre directement les 3 lots une fois les rénovations terminées.

Initialement, nous pensions investir en nom propre pour simplifier les démarches, et nous avons aussi l'idée que ce serait plus avantageux fiscalement. Mais après quelques retours, je commence à douter, notamment sur les risques, la fiscalité et la qualification potentielle en marchands de biens.

Voici les grandes lignes du projet :

Coût d'acquisition (frais de notaire inclus) : 180 000 ?

Coût des travaux : 200 000 ?

Plus-value espérée à la revente : entre 150 000 ? et 200 000 ?

Durée du projet estimée : revente prévue entre 1 et 2 ans après l'achat

Nous sommes preneurs de tout conseil sur :

Le meilleur statut juridique et fiscal pour ce type d'opération

Les avantages / inconvénients du nom propre vs création d'une société (SARL/SAS ?)

Les risques de requalification en activité professionnelle ou marchand de biens

Merci d'avance à ceux qui prendront le temps de nous éclairer.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vu les montants et l'objectif, vous serez considérés comme promoteurs immobiliers.

Il y a des obligations d'assurances notamment et aussi une taxation sur la plus-value. Eventuellement la TVA.

Par ManuTchao84

Merci pour votre réponse !

C'est bien ce que je craignais? On entre dans une activité qui ressemble à de la promotion ou du marchand de biens. Pour que je comprenne mieux, pourriez-vous m'éclairer sur quelques points ?

1. Promoteur immobilier : Quelles sont exactement les différences en termes d'obligations juridiques ou fiscales entre un investisseur classique et un promoteur ? Est-ce une question de forme (ex : type de société) ou de fond (nombre d'opérations, revente rapide, etc.) ?

2. Assurances :

La garantie décennale est-elle obligatoire même si nous faisons appel uniquement à des entreprises pour les travaux (et pas en direct) ?

La DO (dommages-ouvrage) est-elle exigée pour pouvoir vendre les biens rénovés à des particuliers ?

3. TVA :

Dans quel cas serions-nous obligés d'appliquer la TVA sur la revente ? Est-ce automatique du fait de la rénovation + revente, ou seulement si certaines conditions sont remplies ?

4. Fiscalité sur la plus-value :

Est-ce qu'on serait imposés sur le bénéfice commercial plutôt que sur la plus-value immobilière des particuliers ?

Et dans ce cas, est-ce que le nom propre est encore envisageable, ou bien trop risqué fiscalement ?

On cherche vraiment à anticiper les conséquences juridiques, fiscales et pratiques pour faire les bons choix dès le départ. Merci beaucoup à ceux qui pourront préciser tout ça !

Par yapasdequoi

Attendez un peu.
Il y a des spécialistes de la fiscalité sur ce forum.

Par john12

Bonjour,

Comme évoqué par "yapasdequoi", l'opération immobilière envisagée pourrait éventuellement, compte tenu de l'intention spéculative existant lors de l'acquisition et de la vente de 3 logements, après rénovation et division du bien immobilier acquis, être considérée, par les services fiscaux, comme une opération commerciale relevant des BIC, sur le fondement de l'article 35-I-1° du CGI et, sur option prévue par l'article 260-5° bis du CGI, soumise à la TVA sur la marge, dès lors que l'immeuble est achevé depuis plus de 5 ans (article 268 du CGI).

Pour qu'une opération soit qualifiée d'opération commerciale, de type marchand de biens, 2 conditions principales doivent être remplies :

- Elle doit revêtir un caractère habituel et procéder d'une intention spéculative.

L'intention spéculative ne semble pas contestable en l'espèce, dès lors que l'achat serait fait pour revendre, après rénovation et division.

Le caractère habituel des opérations est plus discutable, si, par hypothèse, il n'y a pas eu d'acquisitions immobilières antérieures, ce que vous n'avez pas précisé, puisqu'en ce qui vous concerne, vous auriez réalisé une seule acquisition d'un seul immeuble. Cependant, l'administration considère que le caractère habituel, imposé par l'article 35-I-1° du CGI, peut résulter, soit de la pluralité des ventes réalisées dans le cadre d'une même opération (vente de plusieurs appartements après division), soit de l'activité passée ou présente du cédant (BOI-BIC-CHAMP-20-10-10, n° 30). Vu que l'immeuble acquis fera l'objet de 3 ventes, après division, le critère d'habitude pourrait, peut-être, être retenu par l'administration fiscale, même si la décision jurisprudentielle fournie par le fisc, dans une affaire visant un particulier ayant acquis en une seule fois un immeuble revendu par appartements (arrêt CE du 21 mai 1969, n° 70 321) concernait la vente de 25 appartements et pas 3 seulement.

Il y aurait donc un risque de requalification de l'opération, en profit commercial de marchand de biens, par l'administration fiscale, si vous décidiez de considérer que la revente des appartements relève des profits immobiliers occasionnels, soumis, comme tels, au régime des plus-values immobilières des particuliers.

S'agissant d'une question de fait, un peu litigieuse de surcroît, soumise à l'appréciation des parties, notamment des services fiscaux, je ne me risquerai pas à vous donner une réponse certaine.

Si vous tenez à être "couvert", fiscalement, vous pourriez faire une demande de rescrit à votre Centre des Finances Publiques, en précisant bien la nature de votre demande (rescrit fiscal) et en exposant clairement et complètement le détail de l'opération envisagée. Vous connaîtrez ainsi la position officielle de votre centre des impôts, position qui lui serait opposable ultérieurement, pour autant que vous lui ayez communiqué des informations complètes et exactes.

Au niveau de la TVA, vu que l'immeuble acquis a plus de 5 ans (par hypothèse), les cessions ne sont pas soumises à la TVA, sauf option pour la TVA sur la marge, comme déjà dit, dans le 1er paragraphe.

Concernant le statut fiscal choisi pour réaliser l'opération, il est difficile de faire le tour de la question, dans le cadre d'une discussion de forum. Je vous conseille de consulter un expert (expert-comptable notamment) qui pourra vous suggérer la meilleure solution, adaptée au contexte et à votre propre situation, ainsi qu'à celle de votre ami, participant à l'opération. Ce qui est sûr, c'est que si vous choisissez une formule sociétaire (société soumise à l'IR ou à l'IS, vous ne pourrez jamais bénéficier du régime des plus-values des particuliers qui concerne les seules plus-values réalisées par les particuliers et éventuellement, par les sociétés de personnes (et pas les sociétés IS) exerçant une activité non professionnelle, ce qui n'est pas le cas, ici.

Pour essayer de répondre plus précisément à vos interrogations fiscales, sachant que je ne maîtrise pas les règles juridiques liées à la profession de marchand de biens et promoteur, je vous communique quelques éléments de réflexion :

3. TVA :

Dans quel cas serions-nous obligés d'appliquer la TVA sur la revente ? Est-ce automatique du fait de la rénovation + revente, ou seulement si certaines conditions sont remplies ?

Comme déjà dit, pour les immeubles achevés depuis plus de 5 ans, ce qui devrait être votre cas, les cessions sont exonérées de TVA (article 261-5-2° du CGI). Il est toutefois possible, pour les assujettis, d'opter, en application de l'article 260-5° bis du CGI et dans cette hypothèse, la TVA est calculée sur la marge, comme prévu par l'article 268 du CGI. L'option pourrait permettre de récupérer la TVA afférente aux travaux et fournitures nécessités par la rénovation.

4. Fiscalité sur la plus-value :

Est-ce qu'on serait imposés sur le bénéfice commercial plutôt que sur la plus-value immobilière des particuliers ? Et dans ce cas, est-ce que le nom propre est encore envisageable, ou bien trop risqué fiscalement ?

Comme déjà dit, pour que les ventes d'appartements relèvent des plus-values immobilières des particuliers, il faudrait que l'opération immobilière soit considérée comme occasionnelle, ce qui me semble difficile, pour les raisons indiquées ci-avant.

Si on considère que l'opération est lucrative et habituelle, elle relève des BIC.

Le statut juridique choisi peut être sociétaire, en SAS ou SARL notamment, avec imposition à l'IS, ou option pour le régime de l'impôt sur le revenu, avec imposition des résultats BIC au nom des associés.

Je redis que la consultation d'un conseil est indispensable à ce sujet.

Restant disponible pour compléter, ponctuellement, si besoin,

Bonne fin de soirée

Par ManuTchao84

Bonjour,

Merci pour votre réponse, j'ai bien compris les risques. Avant d'envoyer un courrier, j'ai pris rendez-vous avec le notaire pour discuter de la situation.

Merci encore

Par Isadore

Bonjour,

J'ajoute un point à prendre en compte : en tant que marchand de biens vous auriez le statut de professionnel. Dans le cadre d'une vente à des particuliers vous auriez certaines obligations à respecter, la plus risquée étant l'obligation de garantir les vices cachés (impossible de s'en exonérer comme dans le cadre d'une vente entre particuliers). Un professionnel de l'immobilier est censé avoir des connaissances que n'a pas un simple particulier, et il ne peut se prévaloir de son incompétence pour se dédouaner de son éventuelle responsabilité.a

Par john12

Bonjour ManuTchao84,

Vous faites bien d'aller consulter votre notaire qui est le spécialiste de l'immobilier et de ses composantes juridiques et

fiscales. Juste une précision sur mon dernier message, à propos de la TVA. J'ai parlé du régime de la marge qui concerne les ventes immobilières de biens achevés depuis plus de 5 ans, hypothèse que j'avais retenue, pour ma réponse. Après réflexion, je réalise qu'il est possible que l'immeuble rénové puisse être considéré comme un immeuble neuf, soumis donc à la TVA sur le prix total, en vertu de l'article 257-I-2-2° qui dispose : " sont considérés comme immeubles neufs, les immeubles qui ne sont pas achevés depuis plus de cinq années, qu'ils résultent d'une construction nouvelle ou de travaux portant sur des immeubles existants qui ont consisté en une surélévation ou qui ont rendu à l'état neuf :

a) Soit la majorité des fondations ;

b) Soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;

c) Soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;

d) Soit l'ensemble des éléments de second ?uvre tels qu'énumérés par décret en Conseil d'Etat, dans une proportion fixée par ce décret qui ne peut être inférieure à la moitié pour chacun d'entre eux."

L'article 245 A de l'annexe II du CGI dispose, quant à lui :

"I. ? Pour l'application du d du 2° du 2 du I de l'article 257 du code général des impôts, les éléments de second ?uvre à prendre en compte sont les suivants :

a. les planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage ;

b. les huisseries extérieures ;

c. les cloisons intérieures ;

d. les installations sanitaires et de plomberie ;

e. les installations électriques ;

II. ? La proportion prévue au d du 2° du 2 du I de l'article 257 du code général des impôts est fixée à deux tiers pour chacun des éléments mentionnés au I."

Si vous remettez à neuf, les 2/3 des 5 éléments de second ?uvre précités, l'immeuble rénové serait donc considéré comme un immeuble neuf, achevé depuis moins de 5 ans et soumis à la TVA sur le prix total. Idem, si vous touchiez à plus de 50% des fondations, ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ou à la majorité de la consistance des façades hors ravalement.

Le BOI-TVA-IMM-10-10-10-20, n° 130 et suivants fournit des précisions sur la nature des travaux donnant à un immeuble ancien, les caractéristiques d'un immeuble neuf, dont la cession est soumise à la TVA sur le prix total. Vous pouvez vous y référer, si vous voulez approfondir le sujet et décider, en fonction de l'importance des travaux touchant l'immeuble initial.

Bonne journée