



DESCRIPTION ET CARACTERISTIQUES DU COURS

Module et intitulé du cours : Module 13 Fiscalité Immobilière

Professeur : Alexandre Faltin

Durée de l'enseignement : 20 heures / 2 crédits ECTS

Présentation du cours :

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 .

Buts du cours et objectifs :

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.

Cours prérequis :

Introduction générale à la fiscalité (Université de Genève, faculté GSEM) ;

Forme de l'examen

Oral

Organisation du cours :

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.

Bibliographie sélective (autre le polycopié) :

Y. Noël / F. Aubry Girardin (éd.), *Impôt fédéral direct, Commentaire de la loi sur l'impôt fédéral direct*, 2^{ème} éd. Bâle 2017

Oberson X, *Droit fiscal suisse*, 5^e éd., Bâle 2021 ;

Schwab, A.-C., *La vente des actions de la société immobilière en droit fiscal suisse*, Berne 2019;

Verrey, B., *L'imposition différée du gain immobilier: harmonisation fédérale et droit cantonal comparé*, Zurich 2011

Zweifel, M.; Hunziker, S.; Margraf, O.; Oesterhelt, S., *Schweizerisches Grundstückgewinnsteuerrecht*, Zurich 2021

Juin 2021