

**Association déclarée loi du 1^{er} juillet 1901 (et textes subséquents)*
Membre du Financial Planning Standards Board (FPSB)

EXAMEN DE CERTIFICATION

21 & 22 septembre 2011

CORRIGÉ

Unité de valeur 3

Investissement immobilier

Durée : 2 heures – Coefficient : 1

Documents à disposition : Néant

1^{ère} partie : 30 QCM à réponse unique

1. **La licitation est l'opération qui :**
 - A. Met fin à un démembrement de propriété : réunion de l'usufruit et de la nue-propriété.
 - B. Met en place un démembrement de propriété : division de l'usufruit et de la nue-propriété.
 - C. **Met fin à une indivision.**
 - D. Met en place une indivision.

2. **Mr X perçoit 18 000 € de revenus fonciers par an. Il effectue 3 200 € de travaux. Il s'interroge sur le régime fiscal qui lui conviendrait le mieux.**
 - A. Opter pour le régime simplifié qui lui permet de bénéficier d'un abattement de 30%, égal à 5 400 €, donc plus intéressant que le régime réel.
 - B. Opter pour le régime simplifié qui lui permet de bénéficier d'un abattement de 20%, égal à 3 600 €, donc plus intéressant, que le régime réel.
 - C. Opter pour le régime réel qui lui permet de déduire 5 200 €, contrairement au régime simplifié qui ne lui permet de bénéficier que de 10%, soit 1 800 €.
 - D. **Il est, de toutes façons, soumis de plein droit au régime réel.**

3. **Quel est le délai de rétractation d'un acquéreur non professionnel dans le cadre de l'acquisition d'un bien à usage d'habitation ? L'avant contrat de vente ne devient définitif qu'à l'expiration d'un délai de :**
 - A. **7 jours pleins à compter de la réception en Recommandé avec Avis de Réception (RAR) de l'acte.**
 - B. 7 jours ouvrés à compter de la réception en RAR de l'acte.
 - C. 14 jours pleins à compter de la réception en RAR de l'acte.
 - D. 30 jours francs à compter de la réception en RAR de l'acte.

4. **Quel est le montant maximal du dépôt de garantie exigible par le vendeur d'un logement en état futur d'achèvement lorsque la date de signature du contrat de vente est prévue dans un délai maximum d'1 an ?**
 - A. 1 % du prix de vente TTC.
 - B. 2 % du prix de vente TTC.
 - C. 3 % du prix de vente TTC.
 - D. **5 % du prix de vente TTC.**

5. **En principe, celui qui détient l'usufruit d'un immeuble :**
 - A. Ne peut céder l'usufruit qu'avec l'accord du nu-propriétaire.
 - B. **Peut céder l'usufruit librement.**
 - C. Ne peut pas céder l'usufruit.
 - D. Peut céder l'usufruit mais le nu-propriétaire a un droit de préemption.

6. **En France à fin 2010, la capitalisation des SCPI était d'environ :**
- A. 15,3 milliards d'euros en repli de 7 % par rapport à 2009.
 - B. **22,3 milliards d'euros en progression de 17,6 % par rapport à 2009.**
 - C. 32,3 milliards d'euros en progression de 14,6 % par rapport à 2009.
 - D. 42,3 milliards d'euros en progression de 9.3 % par rapport à 2009.
7. **Pendant l'année 2010, les intérêts servis sur un PEL ont :**
- A. Augmenté.
 - B. Diminué.
 - C. **Été inchangés.**
 - D. Augmenté puis diminué.
8. **La promesse unilatérale de vente engage irrévocablement le vendeur; mais à quoi est tenu l'acheteur ?**
- A. A verser un dépôt de garantie au vendeur.
 - B. A signer une clause de dédit.
 - C. A rien.
 - D. **A verser une indemnité d'immobilisation.**
9. **Dans le cas de vente d'un bien immobilier, je peux majorer mon prix d'achat, aux fins de détermination de la plus-value imposable, pour le cas où je détiens ce bien depuis plus de cinq ans :**
- A. Du montant des dépenses réalisées depuis que j'en suis propriétaire et sans limitation de montant.
 - B. Du montant des dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement, de rénovation ou d'amélioration si elles ne dépassent pas 15% du prix d'acquisition.
 - C. **Du montant des dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement, de rénovation ou d'amélioration si elles peuvent être justifiées et si elles n'ont pas été prises en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu.**
 - D. Du montant des dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement, de rénovation ou d'amélioration si elles ne dépassent pas 15% du prix d'acquisition et si elles n'ont pas déjà fait l'objet de déduction au titre du calcul des revenus fonciers.
10. **Pour les investissements SCPELLIER norme BBC réalisés en France métropolitaine le taux de réduction d'impôt est de :**
- A. 9% pour les logements acquis ou construit en 2011.
 - B. 13% pour les logements acquis ou construit en 2011.
 - C. 15% pour les logements acquis ou construit en 2011.
 - D. **22% pour les logements acquis ou construits en 2011.**

11. Lors de la conclusion d'un bail commercial, ce dernier doit avoir :

- A. Une durée librement fixée entre le bailleur et le locataire.
- B. Une durée minimale de trois ans.
- C. Une durée de six ans.
- D. **Une durée minimale de neuf ans.**

12. Un frère et une sœur ont reçu par voie de succession un bien immobilier en 2000. En 2010, ils ont voulu mettre fin à l'indivision et c'est le frère qui achète la part de sa sœur. Quelle est la fiscalité applicable?

- A. Application d'un taux forfaitaire de 19% et des prélèvements sociaux de 12,30% sur la différence entre le prix de vente et la valeur du bien au jour de la succession.
- B. Application uniquement d'un taux forfaitaire de 19% sur la différence entre le prix de vente et la valeur du bien au jour de la succession.
- C. Application uniquement des prélèvements sociaux de 12,30% sur la différence entre le prix de vente et la valeur du bien au jour de la succession.
- D. **Application du droit de partage.**

13. Les associés d'une Société Civile Immobilière sont responsables :

- A. Solidairement des dettes sociales pour l'intégralité de leur montant.
- B. Solidairement des dettes sociales à proportion de leur participation dans le capital social.
- C. Indéfiniment des dettes sociales dans la limite de leur apport.
- D. **Indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur participation dans le capital social.**

14. La réduction d'impôt SCCELLIER est étalée sur neuf ans et s'applique pour la première fois au titre des revenus de l'année au cours de laquelle intervient :

- A. La signature du contrat de réservation.
- B. La signature de l'acte notarié.
- C. **L'achèvement du logement.**
- D. La signature du bail avec le locataire.

15. En dehors de toute procédure judiciaire, que suppose un acte de disposition portant sur un bien immobilier détenu en indivision par trois personnes ?

- A. D'avoir au moins l'accord des 2/3 des indivisaires.
- B. D'avoir au moins l'accord d'1/3 des indivisaires.
- C. **D'avoir l'accord de la totalité des indivisaires.**
- D. D'avoir l'accord d'au moins un des indivisaires.

16. Les créanciers d'un débiteur propriétaire d'un bien indivis peuvent-ils saisir sa part dans le bien indivis ?

- A. **Ils ne peuvent procéder à la saisie d'un bien indivis, mais ils ont la faculté de provoquer le partage au nom de leur débiteur.**
- B. Ils peuvent procéder à la saisie des biens indivis, les autres indivisaires pourront se retourner contre le créancier dans ce cas.
- C. Ils ne peuvent procéder à la saisie d'un bien indivis et n'ont pas la faculté de provoquer le partage au nom de leur débiteur.
- D. Ils peuvent procéder à la saisie des biens indivis, et les autres membres de l'indivision ont la faculté de se faire rembourser par le créancier le montant représentant leur quote-part.

17. En cas d'indivision d'un bien loué, qui doit faire la déclaration de revenu ?

- A. L'indivisaire majoritaire, ou celui qui reçoit les revenus à titre d'usufruitier.
- B. L'indivisaire majoritaire, ou celui qui reçoit les revenus à titre de nu-proprétaire.
- C. **Chaque co-indivisaire à hauteur de sa quote-part dans l'indivision : prorata des loyers, et des déficits.**
- D. Chaque co-indivisaire nu-proprétaire en fonction du barème de l'article 769 du code général des impôts.

18. Lors du calcul de la plus-value dans le cadre de la vente d'un bien immobilier locatif de moins de cinq ans, on peut majorer le prix d'acquisition du montant réel des travaux effectués. Quels travaux parmi les suivants ne seront pas pris en compte pour ce calcul ?

- A. Le montant des dépenses d'agrandissement supportées par le vendeur depuis son acquisition.
- B. Le montant des dépenses de reconstruction supportées par le vendeur depuis son acquisition.
- C. **Le montant des dépenses d'amélioration supportées par le vendeur depuis son acquisition, pris en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu.**
- D. Le montant des dépenses de rénovation supportées par le vendeur depuis son acquisition.

19. Le dépôt de garantie versé par le locataire :

- A. N'est jamais imposable.
- B. **Est imposable lorsqu'il n'est pas restitué, soit qu'il remplace des loyers, soit qu'il est affecté à des dépenses, à la suite de dégradations.**
- C. Est toujours imposable.
- D. Est imposable lors de son encaissement et déductible sous certaines conditions.

20. **Un mandat de vente exclusif signé avec un agent immobilier peut-il être révoqué par le client ?**
- A. Non, un mandat de vente exclusif ne peut en aucun cas être révoqué.
 - B. Non, un mandat de vente exclusif ne peut en aucun cas être révoqué, sauf clause d'irrévocabilité insérée dans le contrat.
 - C. **Oui, sauf clause d'irrévocabilité insérée dans le contrat.**
 - D. Le mandat de vente exclusif est illégal, il va à l'encontre de la libre concurrence.
21. **Parmi les prêts suivants, quel est celui qui ne peut financer un achat immobilier ?**
- A. Plan d'épargne logement.
 - B. Prêt locatif aidé.
 - C. **Prêt étudiant.**
 - D. Prêt conventionné.
22. **L'emprunteur ne peut signer une offre de prêt immobilier qu'après un délai de réflexion de :**
- A. 3 jours ouvrés à compter de la réception par lettre recommandée avec avis de réception de l'offre préalable.
 - B. 7 jours ouvrés à compter par lettre recommandée avec avis de réception de l'offre préalable.
 - C. **10 jours à compter de la réception par lettre recommandée avec avis de réception de l'offre préalable.**
 - D. 30 jours ouvrés à compter de la réception par lettre recommandée avec avis de réception de l'offre préalable.
23. **L'acheteur d'un bien immobilier neuf doit acquitter :**
- A. **La TVA et la taxe départementale de publicité foncière.**
 - B. La TVA et les droits d'enregistrement.
 - C. Les droits d'enregistrements.
 - D. La TVA seule.
24. **L'usufruitier peut-il louer seul l'immeuble sur lequel porte son droit d'usufruit ?**
- A. **Oui, s'il s'agit d'un bail d'habitation.**
 - B. Non, il doit toujours avoir l'accord du nu-propiétaire.
 - C. Oui, quelle que soit la nature du bail.
 - D. Non, il doit avoir une autorisation de justice.

25. En matière de revenus, les frais d'acquisition des immeubles et des droits d'enregistrement :

- A. Sont déductibles dans les SCI soumises à l'IR.
- B. Sont déductibles dans les SCI soumises à l'IS.**
- C. Sont toujours déductibles.
- D. Ne sont jamais déductibles.

26. En cas de vente du logement de la famille, appartenant en pleine propriété à l'un des époux si marié sous le régime de la séparation de biens :

- A. Le conjoint ne doit pas intervenir à l'acte de vente pour donner son consentement à l'opération.
- B. Le conjoint doit intervenir à l'acte de vente pour donner son consentement à l'opération.**
- C. Le conjoint doit intervenir à l'acte de vente pour donner son consentement à l'opération et pour encaisser le prix de cession.
- D. Aucune intervention du conjoint n'est requise.

27. Le statut des baux commerciaux :

- A. Permet au seul locataire de sortir à chaque période triennale.**
- B. Permet au seul propriétaire de sortir à chaque période triennale.
- C. Permet à chacun des deux de sortir à chaque période triennale.
- D. Ne permet pas de sortir avant 9 ans.

28. La superficie minimale pour donner un bien en location un bien à usage d'habitation est de:

- A. 6 m².
- B. 9 m².**
- C. 12 m².
- D. 15 m².

29. Un bail à long terme est un bail consenti pour une durée au moins égale à :

- A. 12 ans.
- B. 16 ans.
- C. 18 ans.**
- D. 21 ans.

30. Lors de la vente d'un immeuble neuf, la garantie décennale :

- A. Garantit l'achèvement de l'immeuble.
- B. Garantit le bon fonctionnement des équipements non scellés.
- C. **Protège des défauts compromettant la solidité de l'immeuble ou affectant le gros-œuvre.**
- D. Garantit l'isolation phonique du logement.

**Association Française des
Conseils en Gestion de Patrimoine Certifiés
CGPC***

**Association déclarée loi du 1^{er} juillet 1901 (et textes subséquents)*
Membre du Financial Planning Standards Board (FPSB)

EXAMEN DE CERTIFICATION

21 & 22 septembre 2011

CORRIGÉ

Unité de valeur 3

Investissement immobilier

Documents à disposition : Néant

2^{ème} partie : 10 questions ouvertes

Siège social : 5, rue Tronchet - 75008 PARIS
Tel. 01 40 06 08 08 - Fax. 01 40 06 96 23
e-mail : info@cgpc.fr
Web : www.cgpc.fr

1^{ère} Question :

Définissez les 3 principales méthodes d'évaluation des immeubles et biens immobiliers, les avantages et inconvénients de ces méthodes.

Proposition de réponse :

Il existe trois grandes méthodes d'évaluation des biens immobiliers.

La méthode d'évaluation par comparaison

Il s'agit de la méthode la plus fréquemment retenue par les professionnels de l'immobilier et l'administration fiscale. Elle consiste à assimiler la valeur d'un bien aux données des biens comparables ayant fait l'objet de transactions récentes.

Méthode fiable, puisque fondée sur des transactions récentes, elle donne en principe une bonne estimation de la valeur vénale du bien, surtout lorsqu'il s'agit de bien dans l'ancien. Plus difficilement applicable sur les logements neufs, car les statistiques sont rares en général.

La méthode de la valeur intrinsèque ou méthode du coût

Cette méthode est principalement utilisée par les professionnels du bâtiment et les assureurs. La valeur du bien est obtenue en effectuant la somme de la valeur du terrain et du coût de reconstruction corrigé. La valeur du terrain est obtenue en utilisant la méthode de comparaison par les données. Le coût de reconstruction corrigé est déterminé en 2 étapes : une première consiste à déterminer le coût de reconstruction à neuf du bien, la seconde à quantifier la perte de valeur du bien par rapport à son coût à neuf, pour obtenir le coût de reconstruction à neuf « corrigé ». (3 causes de perte de valeur : la vétusté, l'obsolescence fonctionnelle et l'obsolescence économique).

Méthode très fiable, mais il est très difficile d'évaluer avec précision l'impact des causes de perte de valeur citées ci-dessus.

La méthode d'évaluation par le revenu

La plus connue est celle par capitalisation, elle appelée en générale méthode par le rendement locatif. Elle permet d'évaluer un bien immobilier d'après sa capacité à générer des flux de loyers considérés comme constants dans le temps. La valeur du bien est obtenue en effectuant le rapport entre le loyer annuel et le taux de capitalisation approprié.

(Valeur = Loyer annuel hors charges/Taux de rendement en %)

Méthode largement utilisée pour l'évaluation de locaux commerciaux, bureaux et locaux industriels.

.....

2^{ème} Question :

Dans le cadre de la constitution d'une société civile destinée à acquérir un ou plusieurs biens immobiliers par recours au crédit, votre client vous interroge sur les modalités de détermination du capital social. Il souhaite connaître les critères qui doivent lui permettre d'en définir le montant ainsi que les avantages et les inconvénients d'un capital social élevé ou faible.

Proposition de réponse :

Modalités de détermination du capital social :

Les apports effectués par un associé ou futur associé au capital d'une société civile peuvent être effectués par apport de sommes d'argent ou de biens mobiliers ou immobiliers. Des apports en industrie peuvent également être envisagés. Ils ont tous pour contrepartie l'attribution de parts sociales et éventuellement l'attribution d'un compte courant d'associé.

La rémunération d'un apport par des parts sociales est la contrepartie d'un investissement stable qui donne vocation au capital et donc aux gains et aux plus-values qui peuvent être réalisées par la société ainsi qu'aux pertes.

Lorsque l'apport ne donne pas lieu à l'attribution de parts sociales, le titulaire des biens ou de l'industrie apportée est titulaire d'une créance sur la société dont il peut demander le remboursement à tout moment (sauf convention de blocage de compte courant d'associé dont la durée est limitée à 5 ans). Il s'agit donc d'un prêt consenti à la société dont la contrepartie peut éventuellement être rémunérée par la perception d'intérêts. C'est pourquoi, il s'agit en général d'un prêt consenti à court ou moyen terme.

Capital faible :

Avantages :

En général motivé par l'objectif de transmission des fondateurs, un faible capital social dont les participations sociétaires sont transmises aux héritiers ou ayants-droits permet de faire capitaliser sur leur tête.

Inconvénients :

En présence d'un compte courant important, celui-ci ne bénéficie d'aucune décote ou exonération au titre des biens professionnels.

Dans l'hypothèse d'une transmission, la transmission du compte courant d'associé est source d'instabilité puisque par nature son remboursement peut être demandé à tout moment. Il est souvent préférable de procéder à une incorporation du capital social préalablement à la transmission.

L'inconvénient du capital faible est lié à l'imposition des plus-values immobilières dans l'hypothèse d'une cession de parts sociales. Lors de la cession ultérieure des parts sociales, le calcul des plus-values immobilières applicables à cette cession tiendra compte de la valeur des parts sociales à la constitution, soit une valeur très faible et donc une espérance de plus-values importantes. Toutefois, cet inconvénient est aujourd'hui peu important. Non seulement les

droits d'enregistrement liés aux cessions de parts de société à prépondérance immobilière sont quasiment identiques à ceux pratiqués en matière immobilière. D'autre part, les acquéreurs privilégient souvent l'acquisition de biens immobiliers en direct car ils bénéficient d'un régime de protection supérieur.

Capital fort :

Avantages :

Il évite le recours aux comptes courants qui pourraient être sujet à une demande intempestive de remboursement d'un associé et de ce fait mettre la société civile voire ses associés dans une situation nécessitant de mobiliser rapidement des capitaux.

Il permet aux apporteurs qui effectuent les apports les plus importants de bénéficier des gains et plus-values les plus importants.

Subsidiairement, il permet de diminuer la fiscalité des plus-values en cas de cession ultérieure des parts.

Inconvénients :

.N'est pas adapté aux stratégies transmissives, et encore moins au démembrement de propriété des parts sociales.

.La déductibilité des intérêts d'emprunt pourrait être remise en cause.

.En cas de cession à titre onéreux ou gratuit des parts sociales, alors que le capital social n'est pas intégralement libéré, la base taxable sera supérieure au prix de cession, la charge de libération du capital étant imposée.

.....

3^{ème} Question :

Donnez CINQ cas d'exonération d'imposition sur la plus-value immobilière:

Proposition de réponse :

Les plus-values réalisées dans les situations suivantes ne sont pas imposables.

Résidence principale

La plus-value réalisée lors de la vente de votre résidence principale est exonérée d'impôt, ainsi que ses dépendances (garages, aires de stationnement, cours..).

Vente ne dépassant pas 15 000 €

Toute vente dont le montant ne dépasse pas 15 000 € est exonérée d'impôt.

En cas de vente d'un bien détenu en indivision, ce plafond s'applique sur chaque quote-part indivise.

Retraités ou invalides de condition modeste

Si vous êtes titulaire d'une pension de vieillesse ou de réversion ou d'une carte d'invalidité (de 2ème ou 3ème catégorie), vos plus-values immobilières sont exonérées d'impôt à la double condition suivante :

- ne pas être soumis à l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) au titre de l'avant dernière année précédant celle de la vente,
- le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année précédant celle de la vente doit être inférieur à un certain montant (pour une vente en 2011, votre revenu fiscal de référence de 2009 doit être inférieur à 9.876 € pour la 1ère part de quotient familial, majorée de 2.637 € pour chaque demi-part supplémentaire).

Autres cas d'exonérations

Une exonération d'impôt s'applique également dans les situations suivantes :

- en cas d'expropriation (assimilée à une vente) pour cause d'utilité publique, l'indemnité perçue est exonérée sous réserve d'être réemployée à hauteur de 90 % dans les 12 mois,
- en de revente d'un bien immobilier sinistré (incendie, inondation,...), l'indemnité d'assurance perçue n'est pas prise en compte dans le calcul de la plus-value,
- dans le cadre de certains remembrements urbains ou ruraux, la plus-value d'échange réalisée est exonérée,
- en cas de vente de l'habitation située en France de personnes non-résidentes, sous réserve de remplir certaines conditions,
- en cas de vente d'un bien immobilier, réalisée avant le 31 décembre 2011, au profit d'organismes gérant des logements sociaux (ou en cas de vente du bien à des collectivités locales en vue de sa rétrocession à un bailleur social).

.....

4^{ème} Question :

Monsieur TROUVETOUT a hérité avec son frère et sa sœur d'un appartement actuellement loué. Monsieur TROUVETOUT entend conserver ce bien en indivision, ce dernier ayant selon lui un bon rendement locatif et l'impôt de plus-value à acquitter suite aux réformes fiscales en cours serait trop élevé.

Toutefois, son frère et sa sœur entendent vendre ce bien. Monsieur TROUVETOUT vous demande comment gérer cette indivision, des travaux urgents et nécessaires étant à effectuer. De même, Monsieur TROUVETOUT vous interroge pour savoir s'il est possible de bloquer la vente du bien ?

Proposition de réponse :

Concernant les actes dits conservatoires : tout indivisaire peut prendre des mesures nécessaires à la conservation des biens indivis. Article 815-2 alinéa 1^{er} du code civil. L'indivisaire qui agit peut, à cet effet, employer les fonds de l'indivision détenus par lui, à défaut il peut obliger les co-indivisaires à faire avec lui les dépenses nécessaires. (article 815-2 alinéa 2 et 3).

Monsieur TROUVETOUT pourra donc procéder seul à ces travaux urgents.

Depuis le 01 janvier 2007, le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent à cette majorité (article 815-3 alinéa 1)

- effectuer les actes d'administration,
- donner à l'un d'entre eux un mandat général d'administration,
- conclure et renouveler les baux.

Sont notamment en principe soumis à la règle de l'unanimité (article 815-3 alinéa 3) la vente des biens et droits indivis. Toutefois, à la demande d'un ou plusieurs indivisaires titulaires d'au moins des deux tiers des droits indivis, le tribunal de grande instance peut autoriser la vente d'un bien indivis (article 815-5-1 du code civil). En conséquence, Monsieur TROUVETOUT pourrait se voir imposer la vente du bien.

.....

5^{ème} Question :

Énoncez les différentes origines possibles d'un démembrement de Propriété

Proposition de réponse :

Le démembrement peut être d'origine légale, conventionnelle ou testamentaire. La multiplication des divorces a favorisé l'émergence d'une autre source de démembrement de propriété : l'institution judiciaire avec l'attribution à l'un des ex-conjoints d'une prestation compensatoire en usufruit.

1. Usufruit légal

En ce qui concerne l'usufruit légal, pour les personnes physiques, la durée maximale est égale à la durée de la vie, on le qualifie alors de «droit viager» . L'usufruit légal résulte par exemple du choix du conjoint survivant, en présence d'enfants tous issus des deux époux et à défaut de disposition contraire, de recueillir toute la succession en usufruit et non pas le quart en pleine propriété (art. 757 du Code Civil).

2. Usufruit conventionnel

Le démembrement est souvent établi par la volonté de l'homme dans un contrat à titre gratuit ou à titre onéreux. Ainsi, en cas de donation, une personne peut donner la nue-propriété d'un bien et retenir à son profit l'usufruit afin de le louer et d'en retirer des revenus complémentaires ou d'y habiter jusqu'à la fin de ses jours. Le donateur peut également donner la nue-propriété à une personne et l'usufruit à une autre, par exemple la nue-propriété aux petits-enfants et l'usufruit aux enfants afin de réaliser un saut de génération tout en

bénéficiant des abattements prévus en faveur des dons aux descendants.

La cession (vente, apport en société...) ou la donation de l'usufruit d'un bien immobilier revêt un intérêt particulier pour les personnes soumises à l'ISF. En effet, le principe est que le bien est imposé pour sa valeur en pleine propriété, dans le patrimoine du seul usufruitier.

Les parents peuvent céder, pour une durée déterminée, l'usufruit d'un ou plusieurs immeubles à leurs enfants. Ce qui permet à ces derniers de toucher des revenus complémentaires en début de vie professionnelle, par exemple, et de réduire l'assiette imposable des parents.

La durée de l'usufruit conventionnel est fixée par les parties et est limitée dans le temps. Si l'usufruitier décède avant l'échéance fixée, le nu-propiétaire recueille la pleine propriété non pas au terme de la durée de l'usufruit, mais à la date du décès de l'usufruitier. On dit que l'usufruit «rejoint» la nue-propriété et ceci en exonération de tous droits de mutations.

3. Usufruit testamentaire

Le démembrement peut enfin résulter de dispositions à cause de mort : testament ou donation au dernier vivant entre époux. Dans ce cas, le démembrement se produit au décès du disposant.

.....

6^{ème} Question :

Mr Léon a perdu son père depuis quelques années et il est maintenant nu-propiétaire de la maison familiale. Sa maman, encore de ce monde, en est usufruitière. Il a effectué des travaux de grosses réparations dans ladite maison, et vous sollicite aux fins de savoir s'il peut prétendre à une quelconque déduction fiscale au titre de l'impôt sur le revenu, car il n'a personnellement aucun bien locatif.

Quel discours lui tenez-vous ?

Proposition de réponse :

Dans le cas spécifique de Mr Léon, concernant un bien démembre à titre gratuit dans le cadre d'une succession (ou encore valable pour une donation (sans charge ni condition entre parents jusqu'au 4^{ème} degré) d'un immeuble au sens « stricto sensu », il peut être dérogé à la règle. Ainsi, dans le cadre de l'application du régime dérogatoire, il pourra déduire de son revenu global, dans la limite de 25 000 € par an, les dépenses inhérentes aux travaux réalisés dans le cadre des grosses réparations.

L'excédent est imputable au titre du revenu global des 10 années suivantes, sans jamais pouvoir créer un déficit global.

Dans le cas où le choix est porté sur le régime de droit commun, l'imputation de la dépense est d'abord compensée sur les revenus fonciers, l'excédent éventuel est alors imputable sur le revenu global dans la limite du plafond de 10 710 € et le solde imputable comme en matière de déficit revenus fonciers sur les 10 années suivantes.

.....

7^{ème} Question :

Exposez les principales caractéristiques d'ordre public des contrats de baux commerciaux.

Proposition de réponse :

Le Décret du 30 Septembre 1953 a fixé un certain nombre de règles particulières applicables aux baux commerciaux dont une grande partie est d'ordre public, ce qui signifie qu'une clause du bail ne permet pas d'y déroger.

C'est le cas notamment de tout ce qui organise la propriété commerciale au bénéfice du preneur.

Définition du bail commercial

Un **bail commercial** est un contrat qui unit le propriétaire d'un local et un locataire qui l'occupe dans le cadre d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale.

Qui est concerné ?

L'objet de ce contrat ne peut être qu'un lieu clos ou un immeuble, et les locaux accessoires nécessaires à son utilisation.

Pour pouvoir bénéficier d'un **bail commercial**, le locataire doit être inscrit au registre des commerces et des sociétés s'il s'agit d'un commerçant ou d'un industriel, ou au répertoire des métiers si c'est un artisan.

De plus, l'activité exercée dans ce local doit être bien réelle, c'est-à-dire qu'elle doit générer de la clientèle et être autonome dans son fonctionnement. Les franchises peuvent toutefois souscrire ce type de contrat.

Durée du bail

Tous les **baux commerciaux** ont une durée minimum de 9 ans. Le contrat peut bien sûr fixer une durée supérieure mais en aucun cas inférieure.

Le locataire peut quitter le local commercial à la fin de chaque période de 3 ans. Il doit faire part de sa décision au propriétaire au moins 6 mois avant la date prévue et cela via un huissier, un simple courrier recommandé de suffisant pas.

Pour le propriétaire, il est beaucoup plus compliqué de mettre fin à la location de son local. D'une part, il doit attendre la fin du bail. A cette date, il peut décider de ne pas le renouveler, mais dans ce cas il doit payer une indemnité d'éviction au locataire pour le préjudice subi. Le montant de cette indemnité peut être très élevé.

Cependant, quelques autres cas peuvent être admis, pour ne pas renouveler le bail.

Ainsi, le propriétaire peut invoquer l'état de l'immeuble si celui-ci a été reconnu par un arrêté préfectoral. Cette raison évite, en outre, de devoir payer l'indemnité d'éviction. Il peut aussi tenter de prouver lui-même le caractère dangereux de l'immeuble.

En cas de mise en demeure, signifiée par un huissier, n'ayant pas d'effet, le bailleur peut mettre fin au contrat.

En outre, il peut choisir de ne pas renouveler le bail afin d'y habiter ou d'y loger son épouse, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son épouse. Pour cela, ces derniers doivent se trouver sans logement au moment de la reprise du local.

Enfin, s'il décide d'engager des travaux nécessitant l'évacuation du logement, le bailleur doit payer une indemnité.

Le loyer

Le loyer est librement déterminé par le propriétaire. En règle générale, on ajoute à la valeur locative du lieu, sa destination, son état...

Le montant de ce loyer peut être revu à la fin de chaque période de 3 ans. L'augmentation ne peut normalement pas être supérieure à la variation de l'indice INSEE, sauf si l'une des deux parties réussit à prouver qu'une variation (dans un sens ou dans l'autre) est justifiée.

8^{ème} Question :

Décrivez sommairement les différents régimes fiscaux qui peuvent être applicables aux revenus de location perçus directement par une personne physique.

Proposition de réponse :

Il faut rechercher la nature des revenus :

- revenus de locations nues : ils relèvent des bénéfices fonciers (imposition à l'impôt sur le revenu via le revenu global du titulaire), régime micro ou réel selon le montant annuel des revenus et les options prises par le contribuable, la TVA ne s'applique pas (sauf option)

- revenus de locations ou de sous-locations meublées, ils sont considérés comme des BIC, régime micro ou réel selon le montant annuel des revenus et les options prises par le contribuable, la TVA est de droit au-delà des limites de la franchise en base (sous ces limites, une option est possible) au réel, le revenu est majoré de 25% en cas de non-adhésion en centre de gestion agréée

- revenus de sous-locations nues, ils sont considérés comme des BNC, régime micro ou réel selon le montant annuel des revenus et les options prises par le contribuable, la TVA est de droit au-delà des limites de la franchise en base (sous ces limites, une option est possible) au réel, le revenu est majoré de 25% en cas de non-adhésion en association de gestion agréée

9^{ème} Question :

Quels sont les avantages à souscrire des parts de SCPI ?

Proposition de réponse :

Les SCPI présentent pour l'investisseur les avantages suivants :

- * La mutualisation des risques : Le particulier qui investit dans la pierre papier détient une partie d'un important patrimoine composé d'immeubles diversifiés ; cette diversification fait courir moins de risques que de détenir un seul immeuble, par exemple.
- * La facilité d'acquisition : L'investisseur peut adapter son rythme d'acquisition à sa capacité d'épargne.
- * La gestion déléguée : La pierre papier libère l'investisseur de tout souci de gestion.
- * Des revenus réguliers, nets de frais : Les charges sont supportées par la SCPI qui répartit entre ses associés un bénéfice net.
- * Une protection renforcée de l'épargnant : Contrôle officiel des produits, information régulière.

.....

10^{ème} Question :

Qu'est-ce que le prêt viager hypothécaire ?

Proposition de réponse :

C'est une nouveauté majeure de l'ordonnance réformant le droit des sûretés même s'il concerne en réalité non pas les sûretés mais le droit des crédits aux particuliers.

Il est défini à l'article L. 314-1 du Code de la consommation comme étant :

« Le contrat par lequel un **établissement de crédit** ou un **établissement financier** consent à une **personne physique** un **prêt** sous forme d'un capital ou de versements périodiques, **garanti par une hypothèque** constituée sur un bien immobilier **de l'emprunteur** à **usage exclusif d'habitation** et dont le **remboursement** – principal et intérêts – ne peut être exigé qu'**au décès de l'emprunteur** ou lors de l'aliénation ou du démembrement de la propriété de l'immeuble hypothéqué s'ils surviennent avant le décès. »

Il s'agit donc d'une nouvelle forme de prêt permettant à l'emprunteur d'obtenir des liquidités tout en conservant son pouvoir d'achat puisqu'il n'assumera pas le remboursement de son vivant, en principe.

En effet le remboursement n'intervient qu'au décès de l'emprunteur, et ne pourra être supérieur à la valeur, au jour du décès de l'emprunteur, de l'immeuble donné en garantie.