

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

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

EXAMEN DE CERTIFICATION

22 & 23 septembre 2010

Unité de valeur 3

CORRIGÉ

Investissement immobilier

Durée : 2 heures - Coefficient : 1

Documents à disposition : Néant

1^{ère} partie : 30 QCM

Siège social : 5, rue Tronchet - 75008 PARIS
Tél. + 33 1 40 06 08 08 - Fax. + 33 1 40 06 96 23
e-mail : info@cgpc.fr
www.cgpc.fr

1. **Les contribuables dont le revenu foncier est inférieur ou égal à 15 000 €, sont soumis de plein droit à un régime d'imposition simplifié (dit "micro-foncier").**
Ce régime :

- A. S'applique y compris lorsque le contribuable ou l'un des membres de son foyer fiscal est propriétaire de logements neufs bénéficiant des abattements au titre des amortissements "Robien", "Besson" ou "Périssol"
- B. Ne permet pas de pouvoir déduire d'éventuels déficits sur le revenu global. Il convient alors d'opter pour le régime réel d'imposition**
- C. S'apprécie sans qu'il y ait lieu de tenir compte du montant des revenus fonciers correspondant aux droits du contribuable dans les bénéfices comptables des sociétés de personnes ou des fonds de placement immobilier dont il est membre
- D. Permet de bénéficier d'un abattement de 40% sur les recettes de toute nature perçues par le propriétaire

2. **En matière de revenus fonciers, l'imputation des déficits fonciers sur le revenu global :**

- A. Est acquise définitivement et n'est pas conditionnée à la prise d'engagements
- B. N'est définitivement acquise que si le contribuable continue à louer l'immeuble jusqu'à l'expiration du contrat de bail
- C. N'est définitivement acquise que si le contribuable continue à louer l'immeuble jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle au titre de laquelle l'imputation a été pratiquée**
- D. N'est définitivement acquise que si le contribuable conserve la propriété de l'immeuble jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle au titre de laquelle l'imputation a été pratiquée

3. **Les produits tirés des sous-locations d'immeubles :**

- A. Sont imposables en BIC
- B. Sont toujours imposables en BNC
- C. Sont imposables en revenus fonciers
- D. Sont imposables en BNC ou en BIC selon que le bien est meublé ou non**

4. **Dans le régime SCCELLIER non social, les conditions posées pour bénéficier des réductions d'impôt sont :**

- A. Le plafonnement de loyer et de ressources du locataire
- B. Le plafonnement de loyer, uniquement**
- C. Le plafonnement des ressources des locataires, uniquement
- D. Le plafonnement mixte (limites différentes selon l'appréciation seulement d'un critère ou des deux, ensemble)

5. **Un déficit foncier :**

- A. Est déductible des revenus globaux, dans la limite de 10 700 €, s'il est issu de dépenses relatives à des travaux d'entretien, amélioration, réparation et des intérêts d'emprunt ayant servi à financer ces dépenses
- B. Est déductible des revenus globaux, dans la limite de 10 700 €, s'il est issu de dépenses relatives à des travaux d'entretien, amélioration, réparation uniquement**
- C. Est déductible des revenus globaux, dans la limite de 10 700 €, s'il est issu des intérêts d'emprunt ayant servi à financer des dépenses d'entretien, d'amélioration et de réparation uniquement
- D. N'est pas reportable

6. **Les propriétaires de monuments historiques :**

- A. Ne peuvent pas déduire les charges foncières qu'ils supportent du montant des loyers perçus
- B. Peuvent déduire la totalité des charges foncières qu'ils supportent du montant des loyers perçus, le déficit éventuel pouvant être imputé sur le revenu global dans la limite d'un plafond annuel de 10 700 €
- C. Peuvent déduire la totalité des charges foncières qu'ils supportent du montant des loyers perçus, le déficit éventuel pouvant être imputé sur le revenu global sans limitation de montant**
- D. Bénéficient d'un abattement de 50 % sur les recettes

7. **Depuis le 1^{er} janvier 2004, la plus-value réalisée par un particulier lors de la cession d'un immeuble est exonérée si le bien est détenu depuis :**

- A. Plus de 10 ans
- B. Plus de 15 ans**
- C. Plus de 22 ans
- D. Plus de 25 ans

8. **Les apports purs et simples en société de terrains à bâtir sont :**

- A. Soumis à aucun droit
- B. Soumis aux droits d'enregistrement
- C. Soumis à la TVA**
- D. Soumis à un droit fixe

9. **L'amortissement de la souscription des parts de SCPI :**

- A. N'est jamais possible
- B. Est possible avec le dispositif Besson
- C. Est possible avec le dispositif Robien**
- D. Est possible avec le dispositif Périssol

10. La durée de validité de la condition suspensive d'obtention d'un prêt immobilier consenti à une personne physique acquérant un bien immobilier à usage d'habitation :

- A. **Ne peut être inférieure à un mois à compter de la date de l'acte de vente ou de la promesse de vente**
- B. Ne peut être inférieure à 60 jours, à compter de la date de l'acte de vente ou de la promesse de vente
- C. Ne peut être inférieure à 90 jours, à compter de la date de l'acte de vente ou de la promesse de vente
- D. Peut être contractuelle, cette disposition légale n'étant pas d'ordre public

11. La cession d'une résidence principale :

- A. Est exonérée d'impôt sur les plus-values immobilières après 5 ans d'occupation
- B. Est toujours exonérée d'impôts sur les plus-values en cas de cession, mais pas de prélèvements sociaux
- C. Bénéficie d'un abattement de 10 700 € sur le montant des plus-values
- D. **Est exonérée d'impôt sur les plus-values en cas de cession**

12. Un secteur sauvegardé :

- A. Est défini au niveau communal
- B. Correspond à une Zone d'Amélioration de l'Habitat
- C. **Est un quartier historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, restauration et mise en valeur du patrimoine immobilier**
- D. Permet aux propriétaires d'immeubles de restaurer leurs biens à leur convenance

13. Dans une société civile immobilière, le gérant :

- A. Est obligatoirement un associé
- B. **Peut être une personne physique ou morale**
- C. Est toujours un salarié
- D. A un mandat limité à 3 ans

14. Les propriétaires de logement doivent annexer au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement, un dossier de diagnostic technique immobilier comprenant :

- A. Le diagnostic de performance énergétique, le constat de risque d'exposition au plomb, et dans certaines zones géographiques l'état des risques naturels et technologiques**
- B. Le diagnostic de performance énergétique, le constat de risque d'exposition au plomb, dans certaines zones géographiques l'état des risques naturels et technologiques et l'état de l'installation intérieure d'électricité
- C. Le diagnostic de performance énergétique, le constat de risque d'exposition au plomb, dans certaines zones géographiques l'état des risques naturels et technologiques, l'état de l'installation intérieure d'électricité et l'état des installations intérieures de gaz
- D. Le diagnostic de performance énergétique, le constat de risque d'exposition au plomb, dans certaines zones géographiques l'état des risques naturels et technologiques, l'état de l'installation intérieure d'électricité, l'état des installations intérieures de gaz et l'état relatif à la présence de termites

15. En matière d'impôt sur le revenu afférent à une plus-value immobilière, les non-résidents :

- A. Ne bénéficient pas d'exonération particulière autre que celles de droit commun
- B. Bénéficient d'une exonération uniquement pour la première cession d'immeuble ou partie d'immeuble constituant leur habitation en France
- C. Bénéficient d'une exonération d'impôt de plus-value pour les deux premières cessions d'immeuble ou partie d'immeuble constituant leur habitation en France, dès lors que le contribuable ne dispose pas d'une autre propriété en France au jour de la seconde cession et que celle-ci intervienne au moins cinq ans après la première**
- D. Sont exonérés

16. L'acquéreur non professionnel d'un immeuble à usage d'habitation bénéficie d'un droit de rétraction ou de réflexion lui permettant, dans un délai défini (7 jours), de demander la résolution rétroactive de l'acte. Quelles sont les conséquences financières de cette résolution ?

- A. La somme éventuellement versée par l'acquéreur est conservée par le vendeur. La commission d'intermédiaire est également due
- B. La somme éventuellement versée par l'acquéreur est conservée par le vendeur. La commission d'intermédiaire n'est pas due
- C. La somme éventuellement versée par l'acquéreur doit lui être restituée. La commission d'intermédiaire reste due en revanche
- D. La somme éventuellement versée par l'acquéreur doit lui être restituée. La commission de l'intermédiaire n'est pas due**

17. Un mineur peut-il être associé au sein d'une Société Civile ?

- A. NON
- B. OUI**
- C. OUI, dès lors que la société n'a pas recours à l'emprunt
- D. OUI, à condition que les parents soient également associés dès lors que la société a recours à l'emprunt

18. A l'expiration du contrat de bail à construction, le bailleur devient en principe propriétaire des constructions édifiées par le locataire. Cette remise :

- A. Ne donne lieu à aucune imposition si la durée du bail est inférieure à 30 ans
- B. Ne donne lieu à aucune imposition si la durée du bail est égale ou supérieure à 30 ans**
- C. S'analyse comme un complément de loyer constitutif d'un revenu foncier, quelle que soit la durée du bail
- D. S'analyse comme une plus-value immobilière, quelle que soit la durée du bail

19. Pour les contribuables qui acquièrent ou construisent leur habitation principale, le taux du crédit d'impôt au titre des intérêts d'emprunt contractés à raison de cette opération est actuellement fixé à :

- A. 40 %, la première année et 20 % les quatre années suivantes pour les logements acquis ou construits en 2010
- B. 30 %, la première année et 15 % les quatre années suivantes pour les logements acquis ou construits en 2010**
- C. 25 %, la première année et 10 % les quatre années suivantes pour les logements acquis ou construits en 2010
- D. 15 %, la première année et 5 % les quatre années suivantes pour les logements acquis ou construits en 2011

20. La contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL), dont le montant est égal à 2,5 % des revenus tirés de la location de locaux situés dans des immeubles achevés depuis quinze ans au moins au 1er janvier de l'année d'imposition :

- A. Est due par les personnes physiques détenant leur bien directement ou par l'intermédiaire d'une société de personnes quel que soit le régime fiscal de ses associés
- B. N'est pas due par les personnes physiques détenant leur bien directement ou par l'intermédiaire d'une société de personnes dont aucun des associés n'est soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun**
- C. A été supprimée dans tous les cas à compter de l'imposition des revenus de 2006
- D. A été généralisée à tous les propriétaires fonciers à compter de l'imposition des revenus de 2006

21. La vente en l'état futur d'achèvement a pour effet :

- A. De rendre l'acquéreur propriétaire du sol des constructions existantes dès l'origine, les ouvrages à venir devenant la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution**
- B. De transférer à terme la propriété de l'immeuble à l'acquéreur, le jour de la date de la livraison de l'immeuble
- C. De transférer à l'acquéreur les pouvoirs du Maître de l'ouvrage dès l'origine de la vente
- D. De transférer à l'acquéreur les pouvoirs du Maître de l'ouvrage à l'issue du chantier

22. La déclaration d'insaisissabilité :

- A. Permet, par une déclaration notariale, à l'entrepreneur individuel de rendre insaisissable ses droits sur l'immeuble où est fixée sa résidence principale
- B. Permet à l'entrepreneur d'exclure l'ensemble de son patrimoine immobilier, à l'exclusion de celui affecté à son usage professionnel, du gage de ses créanciers professionnels**
- C. Permet à l'entrepreneur de protéger l'ensemble de son patrimoine du gage de tous ses créanciers
- D. Ne permet pas de rendre insaisissable les immeubles à usage mixte, professionnel et d'habitation

23. Quel est le montant maximum du dépôt de garantie dans un contrat de location d'un bien nu à usage d'habitation ?

- A. 1 mois de loyer**
- B. 2 mois de loyer
- C. 3 mois de loyer
- D. Il est librement fixé entre les parties et n'est soumis à aucun plafond

24. Le propriétaire d'un bien loué à usage d'habitation peut vendre son bien libre :

- A. A tout moment dès lors qu'il a notifié au locataire son intention d'aliéner le bien
- B. Au terme du bail
- C. Au terme du bail dès lors que le locataire a renoncé à son droit de préemption**
- D. A chaque échéance de deux ans

25. Afin d'obtenir un prêt épargne logement d'un montant plus important, il est possible de profiter des droits à prêt issus de plans ou de comptes :
- A. D'aucune autre personne
 - B. De son concubin
 - C. De son partenaire pacsé
 - D. De son conjoint**
26. La location d'un immeuble aménagé à usage professionnel :
- A. Est exonérée de TVA
 - B. Est imposable de plein droit à la TVA**
 - C. Est imposable sur option à la TVA
 - D. N'entre pas dans le champ d'application de la TVA
27. Le taux de la taxe forfaitaire sur les cessions de terrains nus devenus constructibles, calculée sur la différence entre le prix de cession du terrain et son prix d'acquisition, s'élève à :
- A. 5 %
 - B. 10 %**
 - C. 12,1 %
 - D. 18 %
28. Les investissements dits "SCELLIER" peuvent donner lieu à :
- A. Un crédit d'impôts
 - B. Une réduction d'impôt**
 - C. Une déduction sur le revenu global imposable
 - D. Aucun avantage
29. La réunion de l'usufruit à la nue propriété par le décès de l'usufruitier ne donne ouverture à aucun droit de succession. Afin qu'une opération en démembrement ne dissimule pas une libéralité en vue d'éviter les droits de succession, ce bien est au point de vue fiscal et à moins qu'il n'y ait eu une donation régulière de plus de 3 mois :
- A. Soumis à une pénalité pour fraude à la loi
 - B. Taxé aux droits de mutation à titre onéreux
 - C. Réputé faire partie de la succession de l'usufruitier**
 - D. Réputé faire partie de la succession du nu-propiétaire

30. Monsieur T, marié, souhaite contracter un emprunt bancaire pour le développement de son activité professionnelle. Afin de garantir le remboursement de l'emprunt bancaire et à la demande de l'établissement prêteur, Monsieur T va consentir une sûreté réelle sur sa résidence principale, dont il est seul propriétaire. Son épouse se portera également caution du remboursement de l'emprunt bancaire. La prise d'une garantie réelle sur la résidence principale doit être consentie par :

- A. Monsieur T uniquement
- B. Madame T uniquement
- C. Monsieur et Madame T à peine d'annulation de l'acte de caution
- D. Monsieur et Madame T à peine d'annulation de l'acte de sûreté réelle**

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

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

EXAMEN DE CERTIFICATION

22 & 23 septembre 2010

Unité de valeur 3

CORRIGÉ

Investissement immobilier

Durée : 2 heures - Coefficient : 1

Documents à disposition : Néant

2nde partie : 10 Questions ouvertes

Question n° 1

Monsieur A est propriétaire d'un immeuble dont le revenu brut foncier annuel s'est élevé, pour l'année 2009, à la somme de 7 000 €. Cet immeuble :

- a été acquis au moyen d'un prêt bancaire dont le montant des intérêts s'est élevé pour l'année à la somme de 15 000 €**
- a occasionné des charges (dépenses relatives à des travaux d'entretien, amélioration, réparation) pour un montant de 50 000 €.**

Le revenu brut global de Monsieur A s'élève à 70 000 €.

Il souhaite que vous déterminiez le montant de son déficit foncier et en indiquiez les modalités d'imputation sur le revenu.

Réponse

Le revenu brut foncier (7.000 €) est réputé compenser en premier lieu les intérêts d'emprunt, soit la somme de 15.000 €. Le déficit foncier provient donc à hauteur de 8.000 € des intérêts d'emprunt et à hauteur de 50.000 € des autres charges.

Le revenu global de Monsieur A étant supérieur à 10.700 €, le déficit provenant des dépenses autres que les intérêts d'emprunt (50.000 €) est imputable sur le revenu global à hauteur de 10.700 € ; l'excédent soit la somme de 39.300 € s'ajoute aux 8.000 € (fraction relative aux intérêts d'emprunt) imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes (soit jusqu'en 2020).

Article 156,I-3° du code général des impôts.

Question n° 2

Quels sont les intérêts d'acheter de la nue propriété ?

Réponse

Ces opérations permettent à l'acquéreur en nue-propiété du logement :

- d'acheter un bien pour un prix inférieur à celui du marché (décote entre 30 % et 50 % selon la durée de l'usufruit par rapport au prix d'un logement acquis en pleine propriété) ;
- de ne supporter ni les charges locatives (gestion, entretien) ni les risques d'impayés de loyers, en contrepartie, il est vrai, de l'absence de perception de loyers ;
- de ne supporter ni l'imposition à la taxe foncière, ni celle à l'impôt de solidarité sur la fortune, dont l'usufruitier est en principe redevable (les immeubles grevés d'un usufruit sont en principe compris dans le patrimoine taxable à l'ISF de l'usufruitier pour leur valeur en pleine propriété) ;
- de bénéficier de l'abattement pour durée de détention prévu à l'article 150 VC du CGI pour l'imposition de la plus-value réalisée lors de la revente du bien après la réunion de la pleine propriété, à compter de la date d'acquisition de la nue-propiété.
- À l'extinction de l'usufruit temporaire, la construction reviendra, en principe, au nu-propiétaire sans qu'il n'ait à verser d'indemnité au bénéfice de l'usufruitier. Par ailleurs, la reconstitution de la pleine propriété de l'immeuble à l'extinction de l'usufruit ne donne ouverture à aucun impôt ou taxe.

Question n° 3

Un client va céder à sa sœur sa quote-part sur un bien immobilier bâti dont ils ont hérité en 1996. Ils sont depuis lors restés indivis entre eux. Quelle sera la fiscalité applicable ?

Réponse

Etant assimilées à des partages, les ventes qui interviennent entre les membres d'une indivision successorale ne donnent lieu à aucune imposition au titre des plus-values.

De même, elles ne supportent pas les droits d'enregistrement normalement applicables aux mutations immobilières (5,09 %), mais donnent uniquement lieu au paiement d'un droit de partage (1,10%) calculé sur la valeur totale des biens concernés.

Article 746 du code général des impôts

Question n° 4

Quelles sont les conditions fiscales de mise en œuvre de la taxe forfaitaire sur les terrains nus devenus constructibles ?

Réponse

Les communes peuvent instituer une taxe sur les cessions de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par la réglementation locale. En cas de vente de ce terrain, le fait générateur de la taxe est constitué par sa première cession à titre onéreux ayant lieu après son classement en zone constructible. La taxe est égale à 10% d'un montant équivalent à deux tiers du prix de cession du terrain. C'est la cession qui déclenche la perception de la taxe.

L'assiette de la taxe a été modifiée pour les cessions intervenant à compter du 28 septembre 2009. Lorsque les éléments de référence nécessaires existent, la taxe ne sera plus assise sur une fraction du prix de cession, mais sur la plus-value réalisée, égale à la différence entre le prix de cession défini à l'article 150 VA du Code général des impôts et le prix d'acquisition stipulé dans les actes et actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'INSEE.

Article 1529 du code général des impôts

Question n° 5

Quelles sont les modalités d'imposition des loyers et l'imputation des travaux en cas de démembrement du droit de propriété ?

Réponse

En cas de démembrement de la propriété d'un immeuble l'usufruitier bénéficie des revenus générés par la location du bien. En contrepartie, il est tenu d'acquitter les travaux d'entretien. Quant aux grosses réparations elles incombent au nu-propiétaire. Fiscalement le démembrement entraîne des conséquences tant au niveau des revenus imposables qu'au regard des charges déductibles.

- L'usufruitier est imposable au titre des Revenus Fonciers à raison des loyers perçus. En ce qui concerne les charges il peut déduire celles qu'il a effectivement supportées. Quelle que soit l'origine du démembrement il peut imputer sur son revenu les déficits qu'il subit dans les conditions de droit commun.

L'article 85 de la loi de finances rectificative pour 2008 a réformé le régime de déduction des charges foncières supportées par les nus-proprétaires de biens dont le **démembrement** du droit de propriété résulte d'une succession ou de certaines donations. (donations entre personnes parentes jusqu'au 4^{ème} degré)

Depuis l'imposition des revenus de l'année 2009, le contribuable peut :

- soit prendre en compte ces dépenses pour la détermination de ses revenus fonciers dans les conditions de droit commun ;
- soit opter pour la prise en compte de ces dépenses sous la forme d'une déduction plafonnée à 25.000€ de charges du revenu global (et non plus d'un déficit foncier imputable sans limitation sur ce même revenu).

L'option du contribuable est irrévocable et entraîne renonciation à la prise en compte des dépenses concernées pour la détermination des revenus fonciers.

Question n° 6

Quels sont les avantages et les inconvénients pour une société civile et ses associés d'opter à l'impôt sur les sociétés ?

Réponse

L'option à l'impôt sur les sociétés présente un certain nombre d'avantages, à savoir :

- la réduction de la base imposable par l'amortissement des constructions,
- la possibilité de bénéficier d'un taux réduit (15%) sur les 38.120 € premiers euros de résultat,
- la maîtrise des revenus de l'associé personne physique : les associés n'acquittent l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux que sur les sommes effectivement versées soit à titre de dividendes, soit à titre de rémunérations.
- la recherche du plafonnement de l'ISF et de l'utilisation du bouclier fiscal,

- l'optimisation de la fiscalité du groupe en optant pour le régime des sociétés mères et filiales ou pour le régime de l'intégration fiscale lorsque la société civile est associée d'autre(s) société(s).

En revanche, l'option à l'impôt sur les sociétés impose un certain nombre de contraintes voir d'inconvénients :

- impossibilité d'imputer sur le revenu global les déficits de la société lorsque les résultats de la société sont déficitaires,
- impossibilité de déduire les amortissements afférents à la période écoulée entre l'acquisition du bien et le changement de régime fiscal.
- lors de la cession ultérieure des biens immobiliers, la plus-value majorée des amortissements pratiqués est imposable à l'IS (le régime exonérateur des biens détenus depuis plus de quinze pour les personnes physiques ou les sociétés semi transparentes fiscalement n'est pas applicable). En cas de cession des biens immobiliers, l'application du régime des plus values professionnelles s'avère plus pénalisant que celui des plus values immobilières des particuliers : absence d'exonération (15 ans pour les régimes applicables aux particuliers) , base imposable plus élevée (plus-value = prix de cession – valeur nette comptable), et fiscalité encore aggravée s'il y a eu distribution.

Question n° 7

« En signant une promesse unilatérale de vente pour un appartement, je me suis engagé(e) à entériner la vente définitive devant notaire dans trois mois. Qu'est-ce-que je risque si, finalement, je change d'avis et décide de ne plus acheter ? »

Réponse

Il faut savoir qu'en général, une vente se fait souvent en deux étapes.

1) signature d'une promesse de vente avec le vendeur, directement ou par l'intermédiaire d'une agence immobilière, voire d'un notaire

2) signature de l'acte de vente, obligatoirement devant notaire

Une promesse de vente équivaut en fait à un avant-contrat de vente. Si vous souhaitez revenir sur votre décision, vous perdrez automatiquement la somme que vous avez versée en acompte, même si la promesse de vente n'a pas été signée devant notaire. A l'inverse, si c'est le vendeur qui vient à refuser de vendre son bien, il doit remettre à son ex-acheteur le double de l'acompte versé.

Mais, une fois signé l'acte de vente devant notaire, si vous ne voulez plus de l'appartement, il faudra entamer une procédure devant le Tribunal de Grande Instance.

L'article 1625 du Code Civil précise qu'il n'existe qu'un seul motif d'annulation de la vente : la présence de vices cachés ! Exemples : mauvaises fondations de la maison, erreurs sur le nombre de mètres carrés ou sur la personne du vendeur... ou tout autre type d'erreur grave impliquant que vous n'auriez jamais acheté ce logement si vous en aviez eu connaissance.

La responsabilité du vendeur est accrue s'il s'agit d'un professionnel (constructeur, marchand de bien ou promoteur immobilier).

Question n° 8

Exposez les principales catégories d'impôt qui concernent les immeubles de rapport et leur articulation entre eux.

Réponse

Les événements qui peuvent affecter un immeuble peuvent se concevoir chronologiquement et les impositions y attachées aussi.

- Période d'acquisition ou de construction

On observe qu'il existe des impôts dus pour cause de mutation (droits d'enregistrements) ou de la TVA due lors de l'acquisition lorsqu'un bien immobilier est acquis neuf ou lors de la 1^{ère} cession dans les 5 ans suivant son achèvement.

- Période de détention

L'immeuble génère souvent des revenus, cela provoque des impôts sur ce revenu, rattachable au revenu catégoriel (BIC, foncier, BNC, BA) selon que le bien est meublé ou non ou rattaché à une exploitation.

Il existe aussi une taxation dénommée CRL pour les immeubles anciens.

La TVA est ici aussi susceptible de s'appliquer (TVA collectée et déductible), pour les locations comprises dans son champ d'application (les règles de la franchise s'appliquant toutefois comme pour les autres opérations économiques).

Que l'immeuble génère ou non des revenus, il provoque des impôts de possession (taxes foncière et d'habitation) dont le redevable est respectivement le propriétaire et l'utilisateur, ces deux notions pouvant s'appliquer à la même personne.

Lorsque le titulaire de l'usufruit de l'immeuble est redevable de l'impôt sur la fortune, la valeur de l'immeuble est taxée car incluse dans les actifs à déclarer, sous les abattements autorisés en cas de location.

- Revente, succession

Lors de la sortie du patrimoine du propriétaire, l'immeuble provoque des plus-values (cas de revente) ou des droits de mutation (cas de donation ou de transmission successorale).

L'imposition est due en son principe, les règles d'exonération (faible montant, abattements...) pouvant aboutir à l'absence d'imposition.

Question n° 9

Quelle différence faites-vous entre un promoteur, un marchand de biens et un agent immobilier ?

Réponse

Le promoteur assure l'offre de biens immobiliers neufs sur le marché primaire. Il peut être maître d'ouvrage s'il construit lui-même ou simplement prestataire de service s'il a recours à un maître d'ouvrage tiers.

Le marchand de biens achète des immeubles pour compte propre avec l'intention de les revendre. Activité connaissant un régime fiscal particulier.

L'agent immobilier intervient en tant qu'intermédiaire dans une transaction et représente le propriétaire, ou l'acheteur ou le locataire. Il doit posséder une carte professionnelle délivrée par le Préfet. Depuis 2006, la carte de transaction sur immeubles et fonds de commerce (dite Carte T) est délivrée pour une durée de validité de 10 ans.

Question n° 10

Votre client a acquis en 2010 un bien immobilier de rapport sous le régime "CELLIER" pour un montant de 500 000 €. Il vous demande de lui indiquer les conséquences fiscales de son acquisition sur l'intégralité de la période d'investissement.

Réponse

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement. Ce prix est retenu dans la limite de 300.000 €.

Le taux de la réduction d'impôt est de

- 25% pour les logements acquis ou construits en 2009 et 2010 ;
- 15% pour ceux acquis ou construits en 2011 ;
- 10% pour ceux acquis ou construits en 2012.

Exception faite des logements répondant à la norme BBC 2005 (bâtiment basse consommation énergétique) acquis ou construits en 2011 et 2012, le taux de réduction est majoré de 10 points (soit 25% pour 2011 et 20% pour 2012).

La réduction d'impôts est répartie, par parts égales, sur neuf années.

La base de réduction d'impôt étant limitée à 300.000 €, il bénéficiera d'une réduction d'impôts de 25% X 300.000 € soit 75.000 € soit $75.000 \text{ €} / 9 \text{ ans} = 8.333 \text{ €} / \text{an}$.

Toutefois, si la réduction imputable au titre d'une année dépasse l'impôt dû, le solde peut être reporté les années suivantes, jusqu'à la sixième.