

FISCALITE DE L'IMMEUBLE CONSTRUIT

MASTER II – IMMOBILIER

UNIVERSITE POLYTECHNIQUE HAUTS DE FRANCE - VALENCIENENS

EPREUVE ECRITE DU 31 MARS 2023 – 3 HEURES
Bruno DESZCZ

Il est rappelé que malgré la possibilité de composer avec toutes documentations & liens extérieurs, l'épreuve de fiscalité constitue un travail individuel.

**AUTORISATION EXPRESSE ACCORDEE
DE TRAITER LES THEMES AVEC
L'ENSEMBLE DU COURS, NOTES,
EXERCICES & CORRECTIONS, MANUELS,
MEMENTOS, ENCYCLOPEDIES, ACCES
INTERNET SUR TOUS SITES
PROFESSIONNELS A L'EXCLUSION DE LA
COMMUNICATION DU SUJET &
D'ELEMENTS DE L'EPREUVE POUR
SOLLICITER UNE REPONSE**

Dans le cadre de votre MASTER, informé de vos connaissances fiscales, un parent vous recommande auprès d'un ami pour aider une étude notariale.

Vous êtes recruté par la SCP MIRE & VILLE, Notaires Associés, ayant son siège à LYON (69) - 3^{ème} arrondissement, pour traiter des dossiers particuliers. Votre supérieur hiérarchique est Madame LESPINASSE, Principal clerc auprès de l'étude, qui souhaitant utiliser vos acquis fiscaux, vous confie 2 premières affaires qu'elle ne peut traiter dans l'immédiat.

1- Dossier BOLLIER & SCI BOLES

Après avoir isolé les revenus taxables et le nombre de parts, déterminer les Revenus Fonciers pour 2022 d'une SCI d'un client de l'étude, qui a quitté la France début 2023, pour s'installer à DUBLIN (Irlande du Sud, Backer Street, N°12, Local 13) et qui va devoir procéder aux déclarations obligatoires en Juin prochain par l'envoi dématérialisé des imprimés sur le site IMPOTS.GOUV.FR.

Votre supérieure hiérarchique vous informe que la SCI n'a pas opté à l'IS et souhaite donc une détermination des bénéfices locatifs, sous la forme des Revenus Fonciers.

Elle vous remet pour ce 1^{er} dossier les informations suivantes :

Monsieur Jean Jacques BOLLIER, né le 17/02/1962 à WENGEN (Suisse), Gérant de Sociétés, domicilié à 69000 LYON, 15 Boulevard JEAN XXIII. Marié le 15.05.1986 à PARIS (75) à Coralie LESCIEUR, Créatrice de Mode, spécialisée dans les vêtements enfants ils élèvent 7 enfants, tous scolarisés ou étudiants (MARCELIN et JACOB, frères jumeaux, né le 01.01.1994 étant précisé que Jacob est titulaire d'une carte d'invalidité à 80 %, SIDONIE, née le 25.02.2000, GERTRUDE, née le 22.08.2001, LAETITIA, née le 23.09.2002, GERARD, né le 05.10.2003 et JOHNNY, né le 05.07.2005). Au sein du foyer, est hébergée la « petite amie » de Monsieur BOLLIER, Monica LOUISA, née le 05.02.2002, Artiste de cinéma au chômage depuis 2018.

Il vous est indiqué, que pour 2022, Monsieur BOLLIER a perçu les sommes suivantes :

- 1- Salaires nets versés par la Société BRIC & BROCC : 85 000 €
- 2- Dividendes AXA : 3 500 €
- 3- Remboursement MACIF : 5 000 € pour le vol d'un ordinateur Portable et de matériels de sonorisation
- 4- Vente d'une 2 CV CITROEN : 4 500 € (acquise en 2007 pour 500 €)

Son épouse, a reçu, pour la même période :

- 1- Salaires versés par le Groupe YVES SAINT LAURENT : 125 000 €
- 2- Allocations familiales pour les enfants : 5 000 €
- 3- Dividendes de la Société YVES SAINT LAURENT : 8 000 €

Son amie Monica a perçu de POLE EMPLOI : 3 000 €

Afin de préparer la déclaration 2042, il vous est demandé de déterminer :

1- Le nombre de parts à retenir pour le Quotient familial
a) **Si les enfants majeurs ont sollicité leur rattachement :**

b) **Si aucune demande n'a été faite :**

2- Les revenus taxables à l'IR 2022

-
-
-
-

Il est ajouté que cette famille est porteuse de parts d'une SCI, elle-même propriétaire de plusieurs immeubles et que les Revenus Fonciers sont à déterminer. Pour ce faire, on vous communique les précisions suivantes :

Données prélevées du dossier : SCI BOLES – Société composée de 3 Associés à parts égales (Monsieur Jean Jacques BOLLIER, son épouse Madame Coralie LESCIEUX et Madame Monica LOUISA). Le siège social de cette société civile est à 69000 LYON, 56 Quai du Rhône.

Immeubles propriété de la Société Civile Immobilière BOLES

1) Un Château à 69000 LYON, 15 Boulevard JEAN XXIII.

Factures relevées :

- Taxe foncière : 6 000 € (Cette somme, a été payée, en Octobre 2022)
- Frais de gardiennage : Société SECURITE + : 24 000 € (2000 € par mois, à compter du 01.02.2022, la redevance pour le mois de Décembre 2022 a été payée le 05.01.2023)
- Sommes versées à la Banque CIC (21 000 €), au titre d'un prêt conclu lors de l'achat en 2016. Le tableau d'amortissement (pour 2022) indique des mensualités de 1750 € avec une répartition de : Capital remboursé 12 000 €, Assurance décès - invalidité 2000 €, intérêts 7 000 €

2) Un appartement à LYON, 50 Boulevard des Alpes, loué 1000 € par mois à la famille GOURCUFF, dans le cadre d'un bail d'habitation

Factures relevées :

- Taxe foncière : 2 000 € (Cette somme, a été payée en 2 fois, en Octobre 2022, pour 1500 € et en Janvier 2023, 500 €)
- Sommes versées à la Banque CIC (9 600 €), au titre d'un prêt conclu lors de l'achat en 2018. Le tableau d'amortissement (pour 2022) indique des mensualités de 800 € avec une répartition de : Capital remboursé 5 000 €, Assurance décès invalidité 1000 €, intérêts 3 600 €
- Société VERAN : Aménagement d'une véranda de 50 M2, sur la toiture terrasse de l'immeuble, toutes les autorisations (copropriété, service urbanisme de la ville ont été sollicitées et obtenues). L'opération s'est élevée à 30 000 € Hors taxe (TVA : 6000 € en plus) et a été payée en 3 fois, par tiers, les 15.11.2022, 15.12.2022 et 09.01.2023.

3) Une villa avec accès direct au lac à EVIAN (74), occupée par la famille, en particulier l'été.

Un panneau publicitaire est installé sur la parcelle, loué à la Société DAUPHIN, pour 2000 € par mois soit 24 000 € par an. La redevance 2022 a été payée le 28.12.2022.

Factures relevées :

- Taxe foncière : 1000 € (Cette somme, a été payée en Décembre 2022)
- Remplacement d'un lavabo, par la Société TOP SERVICES, le 07.02.2022 pour 240.00 € TTC (dont TVA 40.00 €).

4) Un 1^{er} rez de chaussée loué dans le cadre d'un Bail Commercial 18 Place BELCOURT à LYON, loué 6 000 € par mois à ORANGE TELECOM, SA, opérateur téléphonique

Factures relevées :

- Taxe foncière : 8000 € (Cette somme a été payée le 31 Décembre 2022)
- Remplacement d'une vitre blindée donnant sur le passage commun, payé le 15.09.2022 à la SA SECURITE MODERNE, pour 1 200 € TTC (dont TVA 200 €).
- Assurance AGF : Contrat groupe 1 800 €

5) Un rez de chaussée loué dans le cadre d'un Bail Commercial 28 Place BELCOURT à LYON, loué 8 000 € HT (option TVA prise) par mois à SFR, opérateur téléphonique

Factures relevées :

- Taxe foncière : 7000 € (Cette somme a été payée en 2 fois, à parts égales les 30 Novembre et 31 Décembre 2022)
- Remplacement d'une Chaudière à condensation, payée le 15.10.2022 à la SA SANI MODERNE, pour 6 000 € TTC (dont TVA 1000 €). Il est indiqué que le locataire a pris en charge la moitié de la facture (TTC), en raison du caractère particulier du changement, suite à négligence d'un employé du locataire et payé cette somme le 15.12.2022.
- Assurance AGF : Contrat groupe 1 700 €

6) Un appartement à LYON, 89 rue de PARIS, loué 3 000 € par mois à la famille FEKIR dont le chef de famille est Mohamed, Joueur professionnel de Football, depuis le 1^{er} Décembre 2021

Factures relevées :

- Taxe foncière : 2000 € (Cette somme, a été payée en Décembre 2022 pour 1000 € et 1000 € en Janvier 2023)
- Remplacement d'un cumulus, le 05.01.2022 par la Société SANI TOP, pour 600 € TTC (dont TVA 100 €)
- Réfection du réseau électrique et téléphonique le 06.01.2022 par la Société NEWELEC 69 pour 1 200 € TTC (dont TVA 200 €). Cette prestation correspond selon la facture à 2 immeubles, le 89 rue de PARIS et au 15 Boulevard Jean XXIII (pour la moitié chacun).
- Réfection de toiture, mission réalisée le 28.12.2022, par les Ets COUVRETOIT, pour 840.00 € TTC (dont TVA 140.00 €), pour le changement de zinc usagé, facture payée le 05.01.2023

7) Un entrepôt sur BRON (69), ZI de l'ISERE, rue du Beau Palais, de 5 500 M2, loué depuis 2017 à la société EUROCOM, Fabrication de matériels informatiques pour 8 000 € HT soit 9600 € TTC (**Option TVA prise pour cet immeuble depuis la mise en location**) par mois, selon bail authentique, avec prise en charge par le locataire de la Taxe Foncière et l'assurance incendie

Factures relevées :

- Taxe foncière : 10 000 € (Cette somme a été virée sur le compte du TRESOR PUBLIC le 10.01.2023, après que le locataire ait payé cette dépense, le 14.12.2022).
- Assurance : 2 500 € (payée par le bailleur, le 15.01.2023 après paiement par le locataire le 15.12.2022)
- Installation d'une alarme à haute fréquence, facture des Ets SECURITE NEWS pour 2 160 € TTC payée le 15.12.2022 dont TVA 360 €
- Maître SETOUT, Avocat au Barreau de PARIS, de 6 000 € TTC (dont TVA 1000 €) pour l'incidence fiscale du départ à l'étranger de la famille BOLLIER et son installation définitive hors de France (notamment sur les plus-values éventuelles).

8) Un appartement neuf de 300 M2, acquis le 1^{er} Mars 2020 à LYON, 12 rue DUCHERE, pour 300 000 € (et 25 000 € de frais). Cet immeuble est loué depuis l'acquisition à Colin MAILLARD, pour 800 € par mois. Monsieur MAILLARD, est sorti de la Centrale de CLERVAUX Centre pénitencier après avoir purgé 15 ans d'incarcération pour diverses infractions graves et répétées. Il est sans emploi et titulaire du RSA depuis le 15 Mars 2019.

Factures relevées :

- Assurance LCL : 200 € (payée par le bailleur, le 15.12.2022)
- Sommes versées à la Banque LCL (30 000 €), au titre d'un prêt conclu lors de l'achat. Le tableau d'amortissement (pour 2022) indique des mensualités de 2500 € avec une répartition de : Capital remboursé 15 000 €, Assurance décès invalidité 2000 €, intérêts 13 000 €

9) Un appartement ancien de 150 M2, acquis le 1^{er} Février 2022 à LYON, 10 rue DUCHERE pour 200 000 € (et 20 000 € de frais). Cet immeuble est loué depuis l'acquisition à Tristan MAILLARD, pour 300 €. Monsieur MAILLARD (frère du locataire ci-dessus), est sorti de la Centrale de CLERVAUX Centre pénitencier après avoir purgé 10 ans d'incarcération pour complicité dans diverses infractions graves et répétées dont l'auteur principal était son frère. Il est sans emploi et titulaire du RSA depuis le 15 Mars 2019. Il est précisé que Tristan est le « petit ami » de Madame Coralie LESCIEUX, depuis sa sortie de prison

Factures relevées :

- Assurance LCL : 150 € (payée par le bailleur, le 10.01.2023)
- Installation d'une salle de musculation par les Ets SPORTS MODERNE 3000, avec restructuration des lieux, installations de barres, appareillages divers, pour 25000 € TTC, travaux payés le 15.06.2022

Remplissez le tableau de synthèse préparatoire de la déclaration 2072 de la SCI BOLES

On vous remet pour ce 2^{ème} dossier les données suivantes :

- 1) Appartement à LYON, 2 rue PARIS de Monsieur Carlos FRED, né le 25.12.1940 à BERLIN (Allemagne), domicilié à LYON, 13 rue de PARIS, vendu le 15.02.2023 à Marcel CASSEL, pour 800 000 €. Il est précisé que cet immeuble a été acquis le 15.03.2003 pour 300 000 €. Les frais d'achat se sont élevés à 50 000 € et en 2004, des sanitaires ont été changés, mais la facture n'a pas été retrouvée.
- 2) Appartement à LYON, 4 rue PARIS de Monsieur Carlos FRED, né le 25.12.1940 à BERLIN (Allemagne), domicilié à LYON, 13 rue de PARIS, vendu le 15.02.2023 à Bernard CASSEL, pour 500 000 €. Il est précisé que cet immeuble a été acquis le 15.11.1999 pour 400 000 Francs. Les frais d'achat sont inconnus et en 2004 (le 17.04), des sanitaires ont été changés pour une contrevalet de 30 000 € (selon facture de la Société FERMETOUT).
- 3) Appartement à LYON, 6 rue PARIS de Monsieur Carlos FRED, né le 25.12.1940 à BERLIN (Allemagne), domicilié à LYON, 13 rue de PARIS, vendu le 15.02.2023 à Edouard CASSEL, pour 700 000 €. Il est précisé que cet immeuble a été acquis le 15.04.2000 pour 850 000 Francs. Les frais d'achat se sont élevés à 20 000 Francs et en 2006 (sans précision sur la date exacte), des sanitaires auraient été changés, mais la facture n'a pas été retrouvée.
- 4) Local commercial avec partie habitation, au rez de chaussée à LYON, 8 rue PARIS de Monsieur Carlos FRED, né le 25.12.1940 à BERLIN (Allemagne), domicilié à LYON, 13 rue de PARIS, vendu le 15.02.2023 à Bernadette CASSEL, pour 2 500 000 €. Il est précisé que cet immeuble a été acquis le 10.12.2009 pour 1 000 000 €. Les frais d'achat se sont élevés à 85 000 €. Loué depuis l'achat à la société NEX ART, Architectes d'Intérieur, des travaux ont été réalisés, aux frais du bailleur en 2013, pour la mise en conformité électrique (pour 100 000 €), l'extension par la création d'un appartement à usage d'habitation avec piscine de 20 M2 (pour 80 000 €) par les Ets DUB2000.
- 5) Bungalow, à 62 WIMEREUX, 10 Digue de la Mer, utilisé comme résidence Secondaire par Monsieur Carlos FRED, né le 25.12.1940 à BERLIN (Allemagne), domicilié à LYON, 13 rue de PARIS, vendu le 15.02.2023 à l'Association des Amis de la MER du TOUQUET, pour 14 500 €. Il est précisé que cet immeuble a été acquis le 10.04.2012 pour 6 000 €. Les frais d'achat se sont élevés à 2 000 €. Loué depuis l'achat à l'Association des Amis de la MER du TOUQUET, un remplacement de châssis est déclaré mais la facture n'a pas été retrouvée de l'ordre de 500 €.
- 6) Bungalow, à 62 WIMEREUX, 12 Digue de la Mer, utilisé comme résidence Secondaire par de Monsieur Carlos FRED, né le 25.12.1940 à BERLIN (Allemagne), domicilié à LYON, 13 rue de PARIS, vendu le 15.02.2023 à l'Association des Amis de la MER du TOUQUET, pour 14 000 € plus 2 000 € d'indemnité intitulée « vente anticipée ». Il est précisé que cet immeuble a été acquis le 10.04.2012 pour 6 000 €. Les frais d'achat se sont élevés à 2 000 €. Loué depuis l'achat à l'Association des Amis de la MER du TOUQUET, un remplacement de châssis est déclaré et la facture a été retrouvée pour 1000 €.
- 7) Local commercial au rez de chaussée à LYON, 15 rue de PARIS de Monsieur Carlos FRED, né le 25.12.1940 à BERLIN (Allemagne), domicilié à LYON, 13 rue de PARIS, vendu le 27.02.2023 à Claudine FRANCOIS, pour 1 200 000 €. Il est précisé

Amis de la MER du TOUQUET, un remplacement de châssis est déclaré et la facture a été retrouvée pour 1000 €.

- 7) Local commercial au rez de chaussée à LYON, 15 rue de PARIS de Monsieur Carlos FRED, né le 25.12.1940 à BERLIN (Allemagne), domicilié à LYON, 13 rue de PARIS, vendu le 27.02.2023 à Claudine FRANCOIS, pour 1 200 000 €. Il est précisé que cet immeuble a été acquis le 27.03.2003 pour 400 000 €. Les frais d'achat se seraient élevés à une somme d'environ 32 000 € (plus de document). Loué depuis l'achat à la Fondation EMMAUS – ABBE PIERRE, des travaux ont été entrepris pour installer une statue du fondateur de la Communauté des Chiffonniers dans les lieux (aux frais acceptés du propriétaire), pour 50 000 € (en 2011, selon facture du 22.10, notamment pour renforcer les planchers et mettre aux normes le réseau électrique).
- 8) Hôtel particulier situé à LYON, Colline de FOURVIERES, 125 Boulevard de la Maréchaussée de Madame Julie GAILLET, née le 25.12.1959, domiciliée à cette adresse. Cette cession en date du 26.02.2023 fait suite à une SAISIE IMMOBILIERE, qui a donné lieu à une procédure de vente amiable. Le créancier saisissant (Banque BNP PARIBAS) ayant accepté de patienter, le Juge de l'Exécution a autorisé la vente de gré à gré pour le prix de 1 500 000 € à Madame Marie Ségolène ROIAL. Il est précisé que cet immeuble a été acquis le 26.04.2007 pour 600 000 €. Les frais d'achat représentaient 60 000 € mais n'ont jamais été payés. Le notaire de l'époque en charge de la vente ayant omis de les réclamer. Une instance est d'ailleurs toujours pendante devant la Cour d'Appel de LYON, après une procédure ayant donné lieu à 2 pourvois en Cassation, ayant donné lieu à renvois, pour la récupération de ces sommes. Par ailleurs, des travaux ont été entrepris (changement du zinc de la toiture pour 25 000 € en 2013, selon facture du 12.09).
- 9) Terrain avec maisonnette sis Route de GERLAND, 69000 à LYON, cadastré Section AB 123 de Monsieur Jean Michel OLHAS, né le 01.01.1940, domicilié à LYON, 12 Place de la République, vendu le 27.02.2023 pour 800 000 € à l'Etat Français, Services des Domaines, pour la construction d'une Maison d'Arrêt. Cette opération d'utilité publique a trainé pendant 4 ans. Une demande tendant à obtenir un dédommagement pour le retard dans la signature de l'acte est d'ailleurs en cours devant le Tribunal Administratif (requête en indemnisation de 100 000 €). Il est ajouté que cet immeuble a été acquis le 27.03.2013 pour 125 000 €. Les frais d'achat se sont élevés à 10 000 €. Une clôture a été posée en 2015 (facture payée le 31.12) pour 10 000 €.

Remplissez le tableau de synthèse, préparatoire des éventuelles déclarations 2048 IMMO pour ces ventes immobilières
--

