

Université Polytechnique  
HAUTS DE FRANCE  
**Institut Sociétés & Humanités**

Année Universitaire 2024 - 2025

**MASTER 2  
DROIT DE L'IMMOBILIER**

Bruno DESZCZ  
FISCALITE DE L'IMMEUBLE CONSTRUIT

## **IMPOT SUR LE REVENU**

Observations liminaires – Article 1 A du CGI

- 1- Personnes physiques
- 2- Opérations de centralisation : Détermination des revenus catégoriels, Déduction des déficits, Abattements
- 3- Barème progressif avec coefficient (quotient familial)
- 4- Base déclarative

### Personnes imposables

Principe : PP, avec cumul des P

Exception : Associés des PM transparentes

Règle d'imposition par FOYER FISCAL : Ensemble des éléments composant le groupe

Cas MARIAGE – PACS : Principe imposition commune sauf option

Sauf :

- 1- CONCUBINS,
- 2- Enfants mineurs sur demandes : Rattachement
- 3- Conjoints si Séparés de biens & ne vivent pas sous le même toit – Séparés judiciairement, abandon de domicile
- 4- Période antérieure ou postérieure à réunion : Divorce : 2 individuelles & Décès : 2 Déclarations commune et isolée

### Territorialité :

Règle du domicile Fiscal Article 4 CGI

4 cas :

- Foyer en France
- Lieu de séjour principal
- Activité professionnelle
- Centre des Intérêts économiques

Observations sur Conventions Internationales

Exonérations :

Contribuables modestes – Agents diplomatiques

### Base d'Imposition

Le revenu imposable pas défini, mais ensembles des revenus catégoriels :

Revenu :

- 1- Global correspondant aux revenus bruts – dépenses déductibles, pour R net.
- 2- Annuel
- 3- Disponible : QQS l'usage fait

Protocole de taxation :

Revenus bruts par catégorie – Charges = Revenus nets

Somme des revenus nets

Déduction des charges déductibles

Déduction des abattements

Calcul de l'IR

Déficits : Selon l'origine du revenu mais existe :

- 1- RF à hauteur de 10700 €
- 2- RA (avec seuil)
- 3- Monuments historiques

Charges déductibles

9 catégories, dont PENSIONS ALIMENTAIRES – CHARGES SUR IMMEUBLES HISTORIQUES

Règle sur PA : Ascendants (3403 sans justificatif), descendants, conjoint

Forfait sans justificatifs, à défaut preuves pour Ascendants

Pour Descendants : plafond Ascendant (5888 € / 2018)

Calcul

Détermination du quotient familial – Mineur de droit rattaché sauf option, si revenu personnel

Date à retenir : le 01.01 ou plus favorable

Enfants à charge : Règle 21-25- Infirmes – Principe du rattachement à solliciter

Autres personnes : Personne titulaire d'une carte d'invalidité si vivent chez le contribuable

Règle de nombre de parts :  $2 + \frac{1}{2} + 1$  à C/ 3 enfants – Majorations pour célibataires, invalides

- Cas des enfants mariés, pacsés : Rattachement possible mais global et surtout pas une augmentation du QF mais un abattement
- Autres personnes qui vivent chez le contribuable, si titulaire de la carte d'invalidité
- Célibataires, divorcés, veufs sans personne à charge mais ont un enfant majeur imposé distinctement ou décédé après 16 ans, ont une carte de combattant ou pension victime de guerre

Détermination : Revenu Imposable divisé par parts, calcul IR, multiplication nombre parts

Existe le plafonnement, réductions impôts, abattements & crédits d'impôts

2 Observations : Formule générale de calcul & barème détaillé

Formalités :

Etablissement de la contribution : Lieu d'imposition : Résidence fiscale – Annualité de l'impôt – Modalités : LF 2016 : Suppression progressive de l'Imprimé et obligation de Télédéclaration progressive avec Revenu Fiscal de Référence (RFR) de 40 000 € pour 2016, 28 000 € pour 2017 et 15 000 € pour 2018 – Généralisation pour 2019 - : INTERNET – Mise en place 01.01.2019 du PAS : PRELEVEMENT A LA SOURCE : Retrait mensuel en fonction taux sur TS – Pour autres revenus : Retrait sur compte bancaire  
Délai : Fixé par loi – Défaut : Pénalités  
Etablissement d'un rôle  
Paiement : Acomptes trimestriels ou Mensualisation avant 2019 – PAS à compter de 2019

Les réductions d'Impôt – « Le crédit d'impôt »

Une dépense ou une charge payée peut générer un avoir sur l'impôt / revenu, si :

- 1- Prévu par la loi fiscale
- 2- Non déduite à un autre titre
- 3- Justifiée

### Liste :

#### 1- Déductions

- Pensions alimentaires : Obligations réciproques du Code Civil : QQS le mode, Ascendants & descendants – Il existe des plafonds – Voir celles versées dans le cadre d'une procédure de séparation
- Frais d'accueil des personnes âgées de plus de 75 ans :

#### 2- Réductions

Règle du plafonnement global des avantages fiscaux (à compter du 01.01.2013 : 10 000 €, sauf SOFICA, OUTRE MER, MALRAUX) Investissement ou dépenses spéciales si n'ont pas été déduites dans un autre cadre, exemples :

- Souscription au capital de PME 18 % sur 50 000 € (100 000 € mariés)
- Souscription parts FCP INNOVATION 18 % sur 12 000 € (24 000 € mariés) & FONDS INVESTISSEMENT PROXIMITE: 18 % sur 5 700 € (11 400 € mariés)
- Souscription SOFICA : 30 % sur 18 000 € maximum
- Reprise Entreprise : 15 % / 20 000 (40 000 mariés)
- MALRAUX : : 22 % / 100 000
- PINEL : 18 % / 300 000
- Dépenses sur habitation principale : Développement durable : 15 à 30 % selon les travaux, sur 8 000 € (16 000 € mariés)
- Dons : Œuvres d'intérêt général : 75 % sur 526 € pour aides aux personnes en difficulté et 66 % pour les autres
- Salarié à domicile : Emploi effectif : 50 % des sommes payées sur 12 000 € (18 000 € si 2 enfants à charge, pour la 1<sup>ère</sup> fois)
- Frais de garde des enfants : 50 % sur 2 300 €
- Prestations compensatoires : 25 % sur la base de 30 500 €

Les composantes de l'IR : Les revenus catégoriels :

TS - BIC – BNC - BA – RCM - RF

Rev professionnels : BIC-BNC-BA

Rev patrimoniaux : RCM – RF

Rev Activités : TS

### **Détail**

#### **Revenus d'activités professionnelles indépendantes :**

Coexistence de régimes de taxation : Forfait – Réel, en fonction du CA réalisé notamment

BIC : Revenus de source commerciale, à titre individuel – Postulat : Créances acquises – Dettes certaines

BNC : Revenus d'exercices libéraux et assimilés (catégorie fourre – tout) – Postulat : Recette encaissées – Charges payées

BA : Revenus d'exploitation de l'élevage & de la culture – Support : Recettes encaissées – dépenses engagées

#### **Revenus d'activités professionnelles dépendantes :**

TS : Revenus tirés d'une activité salariale actuelle ou passée (pensions, indemnités sociales incluses)

#### **Revenus de placements mobiliers**

RVM ou RCM : Produits des sommes investies sur un plan financier – Un ensemble d'éléments, à détermination différente mais taxé à l'IR, si détenu par Personne physique :

Dividendes de sociétés : Distribution de bénéfices, avec abattement forfaitaire de 40 % et abattement fixe de 1525 € pour célibataire, le double pour couple - Voir FLAX TAX - PRELEVEMENT FORFAITAIRE NON LIBERATOIRE (A/C 01.01.2018) : PFU de 12.80 % - Taxation globale 30 % - Abattement de 40 % si adoption régime progressif IR

Toutefois, les dividendes « occultes » sont sans abattement.

- Placements à revenu fixe (créances, bons): Prélèvement libératoire

#### **Revenus de placements immobiliers**

R F : Revenus tirés de l'exploitation immobilière (et accessoires)

**Pour TS** : Activités salariales, visées par Contrat de travail – Critère de subordination

Ensembles des rémunérations versées, QQS la dénomination, primes, commissions, heures, indemnités, supplémentaires hors cotisations sociales

Cas des étudiants : Principe de taxation sauf Indemnités de stage (obligatoire & / 3 mois maximum) & rémunérations des -25 ans au .01.01 : 3 mois plafonné au SMIC

On y assimile les revenus de substitution : Chômage, maladie, Retraite & Pensions

Voir Avantages en nature : 4 sources :

- 1 – Nourriture
- 2- Logement
- 3- Véhicule
- 4- Outils de communication

Règles du droit social : Un forfait pour nourriture, valeur cadastrale pour local, usage privé pour automobile

Méthode : Sommes des revenus – Charges sociales - Abattement forfaitaire de 10 % pour frais plafonné à 12000 € sauf réels : Transport (règle des 40 KMS)

Obligations déclaratives : DAS

## Les revenus fonciers

Articles 14 - 29 et S du CGI

Une des catégories de l'IR

Règle des pronoms interrogatifs : Quoi, Qui, Où, Quand, Comment

I – Champ d'application

Revenus des locations immobilières et accessoires  
Propriété bâtie, ¥ la nature de location, bail, convention, étendue ou durée  
Propriété non bâtie, ¥ type, usage (forêts, mines, étangs)

A titre personnel (PP), intermédiaire (Associés de sociétés civiles, SCPI, voir règle de la transparence fiscale)

Sauf : revenus compris dans le bénéfice d'exploitation professionnelle, meublés (BIC), établissements industriels, location de boxes (garages + prestations annexes type gardiennage)

Revenus accessoires : les 4 DROITS : Affichage, Pêche, Chasse, Toit

Règle : Recettes issus du droit de propriété ou usufruit

Exonération : Logement réservé à jouissance personnelle, sauf les D accessoires

Territorialité : Personne domiciliée en France, ¥ origine des revenus, mais conventions fiscales existent

## II – Détermination des revenus

2 méthodes de fixation

### - MICRO FONCIER

Si  $R \leq 15000$  €, sauf M historiques, Malraux, neufs à déduction d'amortissement

Modalités :  $R = \sum \text{LOYERS} - \text{Abattement } 30 \%$

Options : Régime réel, 3 ans

### - REEL

Modalités : RECETTES ENCAISSEES – CHARGES PAYEES L'ANNEE D'IMPOSITION

1<sup>er</sup> terme : Produits Toutes, ¥ dénominations : loyers, fermages, accessoires, dépenses supportées pour le compte du locataire, exceptionnelles

Date : Encaissement effectif, ¥ date (anticipation ou retard)

Observations : Dépenses locatives : Réparations, impôts, assurances – Exceptionnelles : Pas de porte, droit d'entrée, supplément de loyer et caution)

Si TVA : Base HT

2<sup>ème</sup> terme : Frais & charges

Année N, HT, à la condition d'acquisition ou conservation du revenu, dépense effectivement acquittée, limitativement énumérée

Dont :

- Entretien & réparation : Définition : Travaux ayant pour objet de maintenir ou remettre l'immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier sa consistance, l'agencement ou l'équipement initial : Toiture, façade, électricité, chauffage

Exclure les frais :

+ Réalisés à l'occasion de construction, reconstruction, agrandissement, voir l'aspect indissociable

+ Locatifs (peinture, papier peints) sauf force majeure, vice de construction, en vue de faciliter location, études & diagnostics

- Amélioration : Distinguer :

Propriété rurale : Si propriété bâtie, autre qu'habitation et propriété non bâtie

Propriété urbaine : Autre qu'habitation, non sauf pour PMR ou lutte sur amiante et pour habitation, définition : Equipement ou élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions modernes de vie : Ascenseur, salle d'eau, tout à l'égout, paraboles

Piscine ?

Attention aux nouveaux locaux, autres affectations antérieures, modifications importantes, gros œuvre (agrandissement) : Augmentation de volume ou surface habitation (grenier aménagé non déductible)

- Provision pour charges de copropriété : Méthode et régularisation
- Indemnités diverses : Eviction, frais de relogement
- Frais de gestion : Coût de procédure (Avocat, huissier de justice), Rémunérations des gardes, concierges, surveillants, Honoraires des professionnels de l'immobilier
- Forfait de déduction : 20 € (Téléphone, courrier, informatique, déplacements)
- Primes d'Assurance
- Cotisations fiscales : TF et annexes
- Intérêts des prêts : Règle de l'acquisition & conservation du revenu et en plus, extension (construction, reconstruction, agrandissement) admis

Mode de taxation :

A l'IR, une des composantes, mais règle du déficit :

10700 € sur RG sauf pour les intérêts, sur 10 ans et RG pendant 6 ans à défaut

Obligations fiscales : Déclaration annuelle (Année civile), N° 2044 (et 2044 spéciale)

Existence des régimes dits « de faveur » :

Croissance de ces systèmes – 2 procédés : Abattement sur recettes ou Création d'un amortissement déductible

REVENUS FONCIERS

	<i>TOTAL</i>						
<b><i>I Revenus</i></b>							
<i>Loyers</i>							
<i>Suppléments</i>							
<b><i>TOTAL I</i></b>							
<b><i>II FRAIS</i></b>							
<i>FRAIS DE GESTION</i>							
<i>AUTRES FRAIS</i>							
<i>ASSURANCE</i>							
<i>IMPOSITIONS</i>							
<i>TRAVAUX</i>							
<i>DEDUCTION COMPLEMENTAIRE</i>							
<i>COPROPRIETE</i>							
<i>TOTAL HORS INTERETS</i>							
<i>INTERETS</i>							
<b><i>TOTAL II</i></b>							
<b><i>RESULTAT</i></b>							