

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

EXERCICES

Mr DE DUTRIEUX

Traitements versés par le Trésor public : Année 2024 : 30 000 € - Allocations familiales (pour les 2 enfants : 3 000 € - Remboursement de frais de route (Indemnités) : 1 500 €

Salaires versés par VEOLIA : Année 2024 : 500 000 € - Remboursement d'indemnités kilométriques : 5 000 €

Intérêts Livret d'Épargne Caisse d'Épargne : 500 €

Revenus des titres CE : Dividendes nets de 15 000 €

Avoirs sur les Comptes bancaires au 31.12.2024 :

- Compte ordinaire CE : 136 000 €
- Livret A : 15 000 €
- Livret B : 50 000 €

Compte bancaire BNP – PARIBAS : au 31.12.2024 : 250 000 €

Compte courant VEOLIA : 150 000 € - Dividendes VEOLIA : 10 000 €

Titres du groupe VEOLIA : Valorisation au 31.12.2024 : 3 000 000 €

Appartement de VALENCIENNES, 16 Place d'Armes : Valeur vénale au 31.12.2024 : 1 500 000 €

Manoir à LA BAULE (44) : Achat le 15.03.2023 pour 900 000 €

Chalet à AVORIAZ (74) : Valeur vénale de l'ordre de 850 000 €

Villa à ANTIBES (06) : Assurée pour 750 000 €, selon une estimation notariée du 28.11.2024 (après souhait d'une vente prochaine), sa valeur serait en fait de 1 500 000 € - Cet immeuble est loué au Comte JEAN VEUX PLUS, selon bail commercial, générant un loyer annuel de 75 000 € (en 2024)

Massif forestier dans les Vosges, à GERARDMER (88) : Ensemble valorisé pour 500 000 €

Parts dans la SCI RADIO BLEUE, qui détient un hôtel particulier sur LILLE (Boulevard de la LIBERTE, où est située une radio locale) : 26 % des titres, valeur vénale de l'ensemble des parts : 5 000 000 €

Aucun meuble de valeur n'est déclaré être détenu au nom de Monsieur DE DUTRIEUX, qui a toutefois établi une liste des biens pour toutes les propriétés et estimés à 10 000 €.

Il est juste ajouté, quelques lingots d'or, actuellement protégés dans un coffre bancaire. Selon la banque, les 20 détenus avec quelques Louis, sont valorisés à 1 200 000 €

Exercice IFI

Monsieur Benoît DE DUTRIEUX, né le 15.03.1960 à LILLE, Français, Chercheur employé auprès du Groupe VEOLIA et Enseignant a conclu le 15 décembre 2015, un Pacte Civil de Solidarité avec Monsieur Jean Bernard CROUET, né le 25.12.1990 à PARIS (2^{ème}), Français, sans profession.

Domiciliés sur VALENCIENNES, 16 Place d'ARMES, deux enfants d'une union précédente de Monsieur DE DUTRIEUX, sont domiciliés fiscalement et réellement au sein du foyer (Gaétane, née le 01.05.2006 et Edouard, né le 01.08.2008).

Informé de vos nouvelles compétences, Monsieur DE DUTRIEUX vous charge, le 02.01.2025 (il souhaite préparer les formalités fiscales de Juin prochain), de son dossier, pour connaître les dispositions à prendre en matière de :

- 1- IFI, en distinguant les 2 hypothèses suivantes pour Monsieur DE DUTRIEUX : Simple actionnaire de la société VEOLIA et ensuite, Directeur Général de la société VEOLIA détenant 30 % des titres
- 2- IR

Il vous remet, pour ce faire les informations suivantes : Etendue du patrimoine, au 01.01.2025 & Revenus perçus en 2024 :

Mr CROUET :

Allocations Pôle emploi (du 15.03.2024 au 31.12.2024 : 10 000 €)

Salaires Café LE PLUS : 3 000 € (du 01.01.2024 au 28.02.2024 - Licenciement le 01.03.2024 – Versement d'une Indemnité de licenciement : 50 000 €)

Intérêts Livret d'Épargne Caisse d'Épargne : 300 €

Revenus des titres CE : Dividendes nets de 5 000 €

Avoirs sur les Comptes bancaires au 31.12.2024 :

- Compte ordinaire CE : 36 000 €
- Livret A : 15 000 €
- Livret B : 5 000 €

Tableau de PICASSO (attribué à) : Valeur d'achat lors d'une enchère à DROUOT le 30.06.2019 : 10 000 € - Une procédure est en cours, car l'authenticité est remise en cause

Bronze de CARPEAUX : Achat en 2001, sur une brocante pour 150 Francs (à l'époque). Selon une estimation par un commissaire-priseur ami du couple, cette œuvre, originale, peut être vendue aux environs de 40 000 €

Véhicule PEUGEOT 308 CC, Acheté neuve en 2013 pour 35 000 € (Cote Argus actuelle : 20000 €)

Véhicule CITROEN de 1900, acquis en 2012, lors d'une vente aux enchères sur Paris, pour 35 000 € (Cote actuelle 45 000 € selon l'ami commissaire-priseur)

Maison louée sur VALENCIENNES (15 rue du REMPART), mais le locataire ne paye plus les loyers depuis 2018, estimation valeur vénale 28.12.2024 : 120 000 €

Les plus - moins values

Cas 1

Monsieur LEQUET est propriétaire d'un Manoir à Avesnes sur Helpe, acheté le 13 Juillet 2018 : 150 000 €
Frais d'acquisition M^o ACTEUR : 13 500 €
Travaux menés dans les lieux en 2018
* Jacuzzi : 15 000 €
* Tennis : 17 500 €

Hypothèses à envisager :

- 1 : Vente le 12 Janvier 2025 : 182 900 €
- 2 : Vente le 12 Janvier 2025 : 335 000 €
- 3 : Achat le 12 Juillet 2023 : 150 000 € (vente le 12 Janvier 2025 : 155000 €)
- 4 : Achat le 12 Janvier 2018 : 75 000 € (vente le 12 Janvier 2025 : 150 000 €)
- 5 : Achat le 12 Janvier 2012 : 75 000 € (vente le 12 Janvier 2025 : 150 000 €)

Autres revenus imposables : Salaires 20 000 € net

Déterminez les plus-values éventuelles sur les ventes citées

Cas 2

Monsieur LEBLOC achète le 12/07/2019 un golf 18 Trous à Gagnes sur Mer. : 6 000 000 €

Il effectue des travaux

- * en 2020 (factures de 5 Janvier) : pour les vestiaires et une piscine : 150 000 €
- * en 2020 (factures du 5 janvier) : plantations d'arbustes et engazonnement : 100 000 €

Vente le 12 Janvier 2025 : 12 000 000 € à Lord BRAIT SAINT CLERC

Sort des plus values éventuelles selon les hypothèses :

- * Vente imposée suite à saisie immobilière
- * Vente dans le cadre d'une utilisation du golf à des fins commerciales et inscription à l'actif du bilan de son activité professionnelle (BIC)
- * Vente suite à décès par les héritiers

Cas 3

Monsieur DUBAELE achète un terrain pour installer son mobil home à ROUBAIX pour 50 000 €.
Il effectue des travaux d'assainissement et de raccordements aux réseaux : 15 000 € payés, subvention reçue du syndicat intercommunal 1 500 €
Il a payé à M^o DJOUDI, notaire : 2 000 € pour les frais.
Il a comme autres revenus : TS : 15 000 € et BIC : 15 000 €

Examinez les hypothèses suivantes, au regard des +- values :

Achat le 15.01.2008- vente le 11.01.2025 : 100 000 €

Achat le 17.06.2008 - vente le 11.01.2025: 100000 €

Achat le 18.03.2012- vente le 11.01.2025: 100 000 €

Achat le 05.01.2019 - vente le 11.01.2025 : 100 000 €

Un parent vous recommande, connaissant vos acquis fiscaux dans le cadre de votre Master, à Maître ESCALETTE, Notaire à LILLE (59) qui a confié en Mai dernier le dossier de l'un de ses amis, client par ailleurs de l'étude, à une stagiaire.

De nombreuses erreurs et omissions ont été relevées, dans le travail de l'employée novice ayant eu en charge la préparation des imprimés déclaratifs à l'IR sur les revenus de 2022 ce qui a donné lieu à des mises en demeure par les Services des Finances Publiques. On vous charge donc de procéder pour la prochaine campagne fiscale de Mai et Juin 2024 au titre de l'IR 2023, à l'établissement des données préparatoires de taxation, avant dépôt des déclarations, à partir des informations suivantes :

Thierry HENRIT est né le 15 Mars 1962 à TUNIS (TUNISIE), il exerce les fonctions de Rédacteur en chef au sein de la Radio RTM. Il est marié depuis le 26 Mars 1988 à Sophie Julie CARPENTIER, Docteur en Chirurgie dentaire, salariée de la Médecine du Travail, Antenne de CAMBRAI, née le 21 Juillet 1963 à DJERBA (Tunisie). 4 enfants sont issus de cette union (Marie Hélène, étudiante Doctorante en Droit, née le 27.02.1994 – Jeanne Marie, étudiante en Master d'Economie, née le 28.03.2000 – Grégoire & Jean, collégiens, Frères jumeaux nés le 25 Décembre 2010) et 2 enfants ont été adoptés légalement par le couple (Florimond, étudiant, né au Burkina Faso en 2003 et Paul, collégien, né en SOMALIE en 2012)

Cette famille habite au 7 Avenue Charles de GAULLE à 59000 LILLE.

Salaires déclarés : Monsieur : 90 000 € - Madame : 120 000 €

Revenus de créances :

- Comptes bloqués à la Caisse d'Epargne : 5 500 €
- Intérêts sur Livret A de la Caisse d'Epargne : 3 500 €
- Dividendes SA CLUB MED : 500 €

Divers :

- Allocations familiales : 10 000 €

Dépenses justifiées par une facture ou une attestation fiscale :

- Dons : Médecins du Monde : 500 € - Les Restos du Cœur : 5 000 € - Handicap International : 810 €
- Pourboire de 300 € versés à Madame Rose MARQUET, Concierge au sein de la résidence principale du 7 Avenue Charles de GAULLE à LILLE et 200 € alloués à Monsieur Jean LEBON, Concierge au sein de la Résidence LE BEL AIR, à MANDELIEU (06), résidence secondaire de la famille HENRIT
- Emploi d'une « gouvernante », pour la garde des enfants, le ménage et le repassage, Madame Marie Françoise COLETTE – Sommes versées en 2023 : 30 500 € dont 14 000 € à l'URSSAF

Enfin, en 1998, les époux HENRIT ont constitué une SCI dénommée « FOOT PLUS », au capital de 1 000 000 F (10 000 parts de 100 F), composée de 2 associés (Mr et Mde HENRIT)

On vous remet les informations utiles, à la vérification et à l'établissement des déclarations fiscales préparatoires relatives à l'Impôt sur le Revenu (dont les Revenus Fonciers) et les Plus values.

1- Eléments comptables de la SCI « FOOT PLUS » (8 Immeubles)

- Une FORET (sise à DOURLERS - 59, parcelle AD 112, 13 Chemin du PARC), utilisée par la Société de chasse « LE TIREUR CHTI » selon convention du 10 Juin 2001, moyennant redevance annuelle de 5 500 € - Taxe foncière payée : 750 € - Assurance : 80 €
- Un local en rez de chaussée (17 rue de Thionville à Lille), exploité par Madame Colette POUTREL, Soins de Manucure, selon Bail commercial, avec option TVA. Le loyer TTC mensuel est de 4000 €. Le contrat de location prévoit le remboursement de la TAXE FONCIERE, de l'ASSURANCE. Il a été payé par la SCI : Taxe Foncière 3 500 € (500 € le 15.11.2023, 1500 € le 15.12.2023 et 1 500 € le 15.01.2024) et ASSURANCE : 1 600 € le 01.06.2023 – Remboursement effectué par la

locataire en totalité le 05.01.2024. On note également des factures payées : Changement d'un kit de sécurité (alarme) : 5000 € TTC payés le 07.10.2023 à la Société BIP SECURITE et Réparation du réseau électrique (câbles coupés suite à travaux chez le voisin), facture de l'Electricien ION+ du 15.11.2023, payé le 16.11.2023 pour 10000 € TTC

- Un appartement (15 Place de la Monnaie, 59000 LILLE), loué à Pierre MOROIT, pour 3 250 € par mois. Il a été payé par la SCI : Taxe Foncière 2 000 € (1500 € le 15.12.2023, 500 € le 15.01.2024) et ASSURANCE : 2 500 € le 01.06.2023 - Une somme de 500 € TTC a été versée à Maître LEXIS, Commissaire de Justice, pour un Congé le 30.12.2023. Par ailleurs, un Prêt BNP PARIBAS a été conclu lors de l'achat de cet immeuble en 2014 et que les remboursements mensuels s'élèvent à : 1500 € (soit 900 € en capital, 550 € en intérêts et 50 € en assurance invalidité décès).
- Un appartement de 280 M2, 27 Rue Saint Jean à LE TOUQUET (62). Cet immeuble est inoccupé depuis le 15 Octobre 2021 (à la suite de l'expulsion du précédent occupant) et est utilisé par la famille (notamment entre le 01 et le 15 Juillet et à Noël). Il a été payé : Taxe foncière 3000 € (500 le 15.12.2023 et 2500 € le 15.01.2024) et Assurance (550 € le 25.02.2023)
- Un appartement à DEAUVILLE, 12 Avenue de la Mer, loué 1500 € par mois à la famille PAO, dans le cadre d'un bail d'habitation Factures relevées : Taxe foncière : 2 000 € (Cette somme, a été payée en 2 fois, en Octobre 2023, pour 1500 € et en Janvier 2024, 500 €) Sommes versées à la Banque SOCIETE GENERALE (10 000 €), au titre d'un prêt conclu lors de l'achat en 2014. Le tableau d'amortissement (pour 2023) indique des mensualités de 10000 € avec une répartition de : Capital remboursé 6 000 €, Assurance décès invalidité 1000 €, intérêts 3000 € Société NEW BORN : Pour travaux d'aménagement de combles & grenier le 15.06.2023 : 15 000 € TTC (dont TVA : 2500.00 €). Il est indiqué que cette dépense a été expressément autorisée par la copropriété de la Résidence, à la double condition qu'aucun frais ne soit réclamé et qu'aucune nuisance ne soit soulevée par les occupants. Ces sujétions ont été remplies.
- Un appartement à DEAUVILLE, 22 Avenue de la Mer loué 2 500 € par mois à la famille JEAN dont le chef de famille est Roger, Jockey professionnel depuis le 1^{er} Décembre 2023 (précédemment occupé par les parents de Monsieur HENRIT, occupation à titre gracieux) Factures relevées : Taxe foncière : 2000 € (Cette somme, a été payée en Décembre 2023) Remplacement d'un robinet dans la salle de bain chaude, le 15.01.2023 par la Société SANIVALOR, pour 360.00 € TTC (dont 60.00 € de TVA), pose d'une prise TV le 06.02.2023 par la Société TVPLUS pour 240.00 € TTC (dont TVA 40.00 €) – Changement de zinc sur la toiture, le 28.12.2023, par les Ets TOITURE NOUVELLE, pour 1200.00 € TTC (dont TVA 200.00 €).
- Un appartement neuf de 250 M2 acquis le 1^{er} Novembre 2023 à PARIS, 27 Avenue FOCH, pour 1 500 000 € (et 55 000 € de frais). Cet immeuble est loué depuis l'acquisition à Jean – Pierre FOUCOT, Animateur TV (qui selon dernière déclaration fiscale en 2022 perçoit en moyenne 200 000 € par an), moyennant un loyer de 2 500 € par mois. – Facture payée le 15.12.2023 : Assurance (couvrant la période 01.11.2023 au 30.10.2024 : 3 200 €)
- Un appartement neuf de 200 M2 acquis le 1^{er} Octobre 2023 à BEUVRAGES (59), 10 rue des Petits Billets, en secteur franc, pour 350 000 € (et 20 000 € de frais). Cet immeuble est loué depuis l'acquisition à Jean Pierre KOF, étudiant en Droit, employé depuis le 01.09.2022 à mi-temps au

Restaurant BURGER KING de Petite Forêt, moyennant un loyer de 100 € par mois.

2- Eléments patrimoniaux du foyer fiscal HENRIT

Pour des considérations personnelles, divers immeubles de la famille ont été vendues en 2023 (non loués en 2023, donc sans revenu). Il vous est ainsi indiqué ci-après les cessions réalisées, dont il conviendra de vérifier la bonne taxation, après reprise des calculs réalisés par la stagiaire (taux de conversion Franc Euros : 6.55957) :

- 1- Appartement de SAINT TROPEZ (83), 12 rue du la Digue acheté le 15 Décembre 2006 pour 533 572 €. Frais payés 76225 € - Travaux réalisés en 2008 : Installation d'une cuisine équipée : 25 000 francs - Vente le 15 Juillet 2023 à Monsieur Pierre PAUL pour 3 000 000 €
- 2- Villa de DEAUVILLE (14), 135 Allée des Princes acheté le 27 Décembre 2001 pour 3 500 000 Francs. Les frais payés à l'époque sont de 150 000 Francs semble t'il. Cet immeuble a été loué de 2000 à 2007. Il a été réalisé une rénovation électrique pour 130 000 € en 2008 et une opération d'agrandissement (vérandas) en 2010, payée 125 000 €. – Vente le 26 Aout 2023 pour 1 500 000 € à Pierre BEAUX
- 3- Garage à VALENCIENNES (59), 75 rue du Rempart (59), vendu pour 14 800 € le 15 Juillet 2023 – Acquis le 15 Juillet 2009, pour 5 000 €. Les frais payés à l'époque : 1500 € - Travaux sur la toiture : en 2012 , 1 500 € payés à la Société CLOTOUT.
- 4- Terrain nu, qui n'est pas « à bâtir » sur CAGNES SUR MER (06), vendu le 20 Aout 2023, pour la somme de 2 800 000 € à Madame Ignés de la FRESANGE. Acheté en 2009 (le 21 Aout), pour la somme de 1 400 000 €, frais payés à l'époque 105 000 €, travaux réalisés : pose d'une clôture en 2011 pour 35 000 €.
- 5- Parc de loisirs à MUNICH (Allemagne) contenant un lac, un restaurant, un cours de tennis et un stade de football , acheté le 17 Octobre 2015 pour 450 000 € et depuis 2019, inoccupé - Frais payés chez le notaire Allemand, M° FRITZ à l'époque, 45 000 € - Il a été réalisé, en Novembre 2015, une opération de rénovation des clôtures de cet immeuble, dont le coût total est de 560 000 € (mais aucune pièce comptable n'est communiquée et justifiée, l'entreprise Allemande ayant réalisé les travaux ayant fait l'objet d'une procédure collective juste après le paiement). Ce bien a été vendu le 18 Aout 2023 pour 1 700 000 € à Justice FOLIN, Française, résidente fiscale en Allemagne, acte signé dans le cadre d'une signature électronique chez Maître ESCALETTE en France et M° FRITZ à Munich.
- 6- Pavillon à LA BAULE (44), acheté le 27 Aout 2005, 381123 € – Les frais payés sont inconnus. Des travaux ont été réalisés, au titre de la toiture et des sanitaires, pour une somme d'environ 125 000 €. Seuls, toutefois, des justificatifs sont retrouvés pour 35 000 €. – Vente le 28 Aout 2023 pour 2 500 000 € à Colin PINSON
- 7- Vente d'une villa avec garage à GERARDMER (88), 13 Boulevard de la Neige, pour un montant de 350 000 € selon acte du 28 Août 2023, acquis en 2010 (le 28 Août), pour 120 000 €, Frais d'acquisition payés à M° NOIM : 6 000 € - Loué de 2010 à 2011 puis utilisé à usage privatif - Travaux réalisés en Juin 2011 : Révision du réseau électrique 3 000 €, Novembre 2011, construction du garage de 20 M2 : 50 000 €
- 8- Vente d'un manoir, classé Monument Historique à LA ROCHELLE (16), pour 6 000 000 €, sis 12 Place des Algues à Monsieur Léopold DUPON, le 13 Aout 2023 - Achat effectué en 2009 (le 14 Aout) pour 1 000 000 €. Les frais ressortant de la note d'honoraires du notaire en 2009 sont de 100 000 €. On vous précise que cet immeuble est loué épisodiquement, notamment en Mai & Juin depuis l'acquisition à l'équipe de TV qui réalise FORT BOYARD (aucune location en 2021 & 2022) et un mois de l'année par la famille HENRI (en Août souvent). On relève 2 factures dans le dossier : Création d'une véranda de 180 M2 pour la somme de 55000 € en 2013 (il est ajouté qu'aucune autorisation d'urbanisme n'a été sollicitée

et une procédure pénale est d'ailleurs en cours à ce titre) et plantation de 300 palmiers type « cocotiers » par la société JARDIN ENSOLEILLE pour 15 000 €

Travail à faire (2 parties indépendantes) :

1) Déterminez les revenus taxables utilisés pour la déclaration dématérialisée N° 2042 IR, les dépenses déductibles fiscalement et le nombre de part de la famille HENRIT (en distinguant le cas où les enfants majeurs ont sollicité leur rattachement et celui où ils n'ont pas requis cette option) et établissez le tableau préparatoire des revenus fonciers de la SCI FOOT PLUS qui seront reportés sur la déclaration N° 2072

- *Revenus taxables :*

- *Dépenses déductibles fiscalement*

- *Nombre de parts :*

- *Avec enfants majeurs rattachés :*

- *Sans les enfants majeurs rattachés :*

- *Mettez en forme l'Annexe préparatoire à la déclaration 2072 jointe*

2) Calculez le montant des éventuelles plus values sur les ventes de 2023 (Tableau de synthèse en annexe)

**TRAVAIL
PERSONNEL & INDIVIDUEL
TOUTES DOCUMENTATIONS
AUTORISEES
(COURS & EXERCICES,
MANUELS – ACCES INTERNET)**

