

Université Polytechnique
HAUTS DE FRANCE
Institut Sociétés & Humanités

Année Universitaire 2021 - 2022

MASTER 2
DROIT DE L'IMMOBILIER

Bruno DESZCZ
FISCALITE DE L'IMMEUBLE CONSTRUIT

EXERCICES

Les plus - moins values

Cas 1

Monsieur DEFOSSEZ est propriétaire d'un Manoir à Avesnes sur Helpe, acheté le 13 Juillet 2014 : 150 000 €

Frais d'acquisition M° ACTEUR : 13 500 €

Travaux menés dans les lieux en 2015

* Jacuzzi : 15 000 €

* Tennis : 17 500 €

Hypothèses à envisager :

1 : Vente le 12 Janvier 2021 : 182 900 €

2 : Vente le 12 Janvier 2021 : 335 000 €

3 : Achat le 12 Juillet 2019 : 150 000 € (vente le 12 Janvier 2021 : 155000 €)

4 : Achat le 12 Janvier 2014 : 75 000 € (vente le 12 Janvier 2021 : 150 000 €)

5 : Achat le 12 Janvier 2008 : 75 000 € (vente le 12 Janvier 2021 : 150 000 €)

Autres revenus imposables : Salaires 20 000 € net

Déterminez les plus-values éventuelles sur les ventes citées

Cas 2

Monsieur LEBLOC achète le 12/07/2015 un golf 18 Trous à Gagnes sur Mer. : 6 000 000 €

Il effectue des travaux

* en 2016 (factures de 5 Janvier) : pour les vestiaires et une piscine : 150 000 €

* en 2016 (factures du 5 janvier) : plantations d'arbustes et engazonnement : 100 000 €

Vente le 12 Janvier 2021 : 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° 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 15.01.2004 - vente le 11.01.2021 : 100 000 €

Achat le 17.06.2004 - vente le 11.01.2021: 100000 €

Achat le 18.03.2008- vente le 11.01.2021: 100 000 €

Achat le 05.01.2015 - vente le 11.01.2021 : 100 000 €

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 2012, 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 01.05.2002 et Edouard, né le 01.08.2004).

Informé de vos nouvelles compétences, Monsieur DE DUTRIEUX vous charge, le 23.09.2021 (il a oublié de procéder aux formalités fiscales), 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 – Bases taxables et impôts à payer
- 2- IR, déterminer les revenus taxables

Il vous remet, pour ce faire les informations suivantes : Etendue du patrimoine, au 01.01.2021 & Revenus perçus en 2020 :

Mr CROUET :

Allocations Pôle emploi (du 15.03.2020 au 31.12.2020 : 10 000 €)

Salaires Café LE PLUS : 3 000 € (du 01.01.2020 au 28.02.2020 - Licenciement le 01.03.2020 – 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 31.12.2020 :

- 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 30.06.2017 : 10 000 € - Une procédure est en cours, car l'authenticité est remise en cause

Bronze de CARPEAUX : Achat en 2000, 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 2009 pour 35 000 € (Cote Argus actuelle : 20 000 €)

Véhicule CITROEN de 1900, acquis en 2010, 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 2017, estimation valeur vénale 28.12.2020 : 120 000 €

Mr DE DUTRIEUX

Traitements versés par le Trésor public : Année 2020 : 30 000 € - Allocations familiales (pour les 2 enfants) : 3 000 € - Remboursement de frais de route (Indemnités) : 1 500 €

Salaires versés par VEOLIA : Année 2020 : 500 000 € - Remboursement d'indemnités kilométriques : 5 000 €

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

Revenus des titres CE : Dividendes nets de 15 000 €

Avoirs sur les Comptes bancaires au 31.12.2020 :

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

Compte bancaire BNP – PARIBAS : au 31.12.2020 : 250 000 €

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

Titres du groupe VEOLIA : Valorisation au 31.12.2020 : 3 000 000 €

Appartement de VALENCIENNES, 16 Place d'Armes : Valeur vénale au 31.12.2020 : 1 500 000 €

Manoir à LA BAULE (44) : Achat le 15.03.2020 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 28.11.2020 (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 2020)

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 €

Exemple

Monsieur Jean DUPONT, né le 04.01.1920 à PARIS (2), décède le 25.09.2021 à LILLE, à son domicile au 185 Boulevard de la Liberté.

Il laisse pour héritiers dans le cadre d'un testament authentique, les 3 enfants de sa voisine (Albertine DURAND), personnes qu'il a toujours considérées comme des proches. Elles se nomment Jean & Jeanne, nés le 01.01.1960 à TOURCOING et Pierre, né le 15.08.1970 à LILLE, ce dernier est suite à un grave accident de voiture, tétraplégique et titulaire d'une carte d'invalidité à 80%.

Le patrimoine connu du défunt se compose des biens suivants :

- Appartement de 150 M² à LILLE, 185 boulevard de la Liberté : Valeur vénale 800 000 €
- Appartement de 200 M à CANNES, 12 Boulevard de la CROISSETTE : Valeur Vénale 2 500 000 €
- Villa à IBIZA (Espagne), Côte de l'Abeille, 13, SAN ANTONIO : Valeur vénale 1000 000 €
- Comptes bancaires BNP PARIBAS : 500 000 €
- Meubles meublants, selon inventaire effectué par Commissaire-priseur : 100 000 €

Il est déclaré, un solde d'impôt sur le revenu de 50 000 € non payé au jour du décès.

Etablissez le montant des droits de succession à payer par les différents héritiers