

---

## *Plus-value immobilière*

---

### **1/ Détermination de la plus-value brute :**

Prix de vente corrigé = 350 000 euros  
Prix d'acquisition corrigé = 161 250 euros  
- Prix d'achat = 150 000 euros  
- Frais d'acquisition (forfait de 7,5%) = 11 250 euros

**Plus-value brute = 188 750 euros**

### **2 / Détermination de la plus-value nette (1 point).**

Application de l'abattement pour la durée de détention à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux :  
 **$188\,750\text{ €} * 18\% = 33\,975\text{ €}$  et  $188\,750\text{ €} * 4,95\% = 9\,343\text{ €}$ .**

Détermination de la plus-value nette imposable après application de l'abattement pour la durée de détention :  
 $188\,750 - 33\,975\text{ €} = \underline{154\,775\text{ €}}$  de base imposable à l'impôt sur le revenu  
et  $188\,750\text{ €} - 9\,343\text{ €} = \underline{179\,407\text{ €}}$  de base imposable au titre des prélèvements sociaux.

Dès lors que le programme immobilier est affectée à la construction de logements sociaux, la plus-value de cession du cédant peut bénéficier d'une exonération à hauteur de 85 %, correspondant au cas présent au prorata de la surface habitable des logements sociaux que le promoteur s'engage à construire par rapport à la surface totale des constructions mentionnées sur le permis de construire du programme immobilier (CGI, art. 150 U, II-7°) : soit  **$154\,775 * 85\% = 131\,559\text{ €}$  de base exonérée à l'impôt sur le revenu** et  **$179\,407 * 85\% = 152\,496\text{ €}$  de base exonérée au titre des prélèvements sociaux.**

### **Détermination de la plus-value nette après application de l'exonération au prorata de la surface de logements sociaux construits :**

IR =  $154\,775 - 131\,559 = 23\,216\text{ €}$  de base imposable à l'impôt sur le revenu  
PS =  $179\,407 - 152\,496 = 26\,911\text{ €}$  de base imposable au titre des prélèvements sociaux.

### **3. Déterminez la plus-value due par le cédant et le montant qui lui reste une fois l'impôt payé (2 points).**

**Imposition à l'IR :  $23\,216 * 19\% = 4\,411\text{ €}$**   
**Imposition aux PS :  $26\,911\text{ €} * 17,2\% = 4\,629\text{ €}$**   
**Soit une imposition totale de 9040 euros**

**Montant net perçu =  $350\,000 - 9\,040 = 340\,960\text{ euros}$**

### **4 / Intérêt de signer avec cet opérateur (2points).**

**Le bénéfice de l'abattement exceptionnel au taux de 70 %** pour les cessions de terrains à bâtir ou de biens immobiliers bâtis est subordonné à l'engagement du cessionnaire de réaliser et d'achever un ou plusieurs bâtiments d'habitation collectifs, sous condition de densification, dans un délai de quatre ans à compter de la date d'acquisition.

**Le taux de l'abattement exceptionnel est porté à 85 % lorsque le cessionnaire s'engage en plus à réaliser et à achever majoritairement des logements sociaux et/ ou intermédiaires.**

Cependant, l'application de l'abattement exceptionnel aux plus-values résultant de la cession de biens immobiliers est conditionnée à un engagement du cessionnaire formalisé par une mention portée dans l'acte authentique d'acquisition.

Par cette mention, le cessionnaire s'engage :

- en toute hypothèse, à réaliser et à achever un ou plusieurs bâtiments d'habitation collectifs respectant un gabarit minimal dans un délai de quatre ans à compter de la date d'acquisition ;
- le cas échéant, en cas d'acquisition d'immeubles bâtis, à démolir la ou les constructions existantes ;
- le cas échéant, pour que l'abattement exceptionnel s'applique au taux de 85 %, à réaliser et à achever des logements sociaux et/ou intermédiaires correspondant au moins à 50 % de la surface totale des constructions mentionnées sur le permis de construire

Ainsi l'intérêt principal de signer avec cet opérateur de type OPH, porte sur la réalisation de 100% de logements sociaux, l'abattement de 85% s'applique sur 100% du bien.

### **5 / TPVIE (2 points).**

**En principe, la taxe est due par le cédant dès lors que le montant de la plus-value imposable à l'IR réalisée est supérieur à 50 000 €.**

La taxe s'applique au montant de la plus-value immobilière nette imposable.

Le seuil de 50 000 € s'apprécie après prise en compte de l'abattement pour durée de détention et, le cas échéant, de la fraction de la plus-value après l'abattement exceptionnel de 70 % ou de 85 %.

**Or en l'espèce la PV nette à l'IR de 23 216 € est < à 50 000€, ainsi le contribuable n'est pas redevable de la TPVIE.**

---

### **Impôt sur la fortune immobilière (7.5 points)**

---

#### **1 / Biens exonérés en totalité ou partiellement (1 point) :**

**Exonération partielle :** Bois, forêt et parts de groupements forestiers : 100% si activité pro, 75% dans le cas contraire. (Bois et forêt Alsace : 225 000€ - (75%\*225 000) = **56 250 euros à taxer à l'IFI**

**Exonération totale :** Biens professionnels

**Exonération totale :** Les biens mobiliers (portefeuille d'actions : 352 000€, bijoux : 45 000€, antiquités : 13 000€)

**Exonération partielle à 25% :** Immeuble loué à Lyon) :  $1\,250\,000 * 25\% = 312\,500$  donc **937 500 euros à taxer à l'IFI.**

**Résidence principale = Exonération partielle -30% (R.P. Montpellier) =  $630\,000 * 30\% = 189\,000$  soit donc 441 000 euros à taxer à l'IFI.**

**Résidence secondaire exonération partielle - 10% (Résidence secondaire louée en saison à Biarritz) :  $380\,000 * 10\% = 38\,000$  euros donc montant taxable à l'IFI = 342 000 euros**

**Résidence à Annecy : Aucun abattement donc montant taxable à l'IFI = 660 000 euros**

**TOTAL actifs taxables= 2 436 750 €**

#### **2 / Y-a-t-il des dettes déductibles grevant le patrimoine ? (1 point)**

**150 500 + 907 380 = 1 057 880 euros**

#### **3 / Quelles sont les conditions d'exigibilité de l'impôt sur la fortune immobilière ? Ces conditions sont-elles remplies en l'espèce ? (2 points)**

**Le seuil de taxation est fixé à 1 300 000 €**, Les détenteurs d'un patrimoine immobilier net taxable inférieur ou égal à cette somme ne sont pas soumis à l'IFI.

La fraction de la valeur nette taxable du patrimoine immobilier est fiscalisée à compter de 800 000€, avec un système de décote pour les contribuables dont le patrimoine a une valeur nette taxable supérieure à 1 300 000 € et inférieure à 1 400 000 €.

Les contribuables remplissent les conditions ci-dessus, ils sont donc éligibles à l'IFI.

**4 / Quel est le montant de l'impôt sur la fortune immobilière dû en l'espèce au titre de l'année 2019 ? (3,5 points)**

#### **CALCUL DE L'IFI**

**ACTIFS TAXABLES : 2 436 750 euros**

**PASSIFS DEDUCTIBLES : 1 057 880 euros**

**Donc Actif net taxable = 1 378 870€**

#### **IFI Théorique :**

-  $500\,000 * 0,5\% = 2\,500$  euros

-  $(1\,378\,870 - 1\,300\,000) * 0,7\% = 552$  euros

Montant total = 3052 €

**Décote** :  $17\,500 - (1,25\% * 1\,378\,870) = 17\,500 - 17\,236 = 264$  €

**IFI net à payer** :  $3052 - 264 = 2\,788$  €