

ETUDE DE CAS : Durée 2 heures
PARTIE N°1 – Jeudi 7 mai de 9h à 11h

Vous êtes responsable d'une agence immobilière et vous souhaitez accompagner vos clients dans leur stratégie patrimoniale de diversification d'acquisitions immobilières.

Monsieur et Madame MBOPPE souhaitent vous rencontrer afin de définir avec eux leur optimisation patrimoniale immobilière.

Renseignements concernant le couple :

Ils sont mariés sous le régime de la communauté légale.

Ils ont deux enfants agés respectivement de six et dix ans (3 parts fiscales).

Leurs revenus sont les suivants :

- Monsieur perçoit 55 000 euros de salaire net imposable. Monsieur peut justifier d'un montant de frais réels pour 6000 euros.
- Madame perçoit 24 000 euros de salaire net imposable. Ses frais réels justifiables sont de 2000 euros.
- Le couple perçoit également des revenus fonciers détaillés ci-dessous :

	Appartement A	Appartement B	Appartement C
- Loyer hors charge annuel	6500	10 000	9500
-frais de gestion et d'administration	500	900	850
-Taxe foncière	600	850	800
-Travaux d'amélioration	1250	37 000	0
-Travaux d'agrandissement (non déductibles des RF)	12 000	0	0
-Intérêts d'emprunt	1500	2000	1800

1^{er} travail

1 /Monsieur MBOPPE souhaite bénéficier du régime du micro-foncier pour déclarer ses revenus fonciers. Vous lui apporterez une réponse justifiée.

*Impossible car ses loyers hors charges dépassent 15 000 euros.
Or le micro-foncier est réservé aux propriétaires déclarant moins de 15 000 euros de recettes annuelles.*

2 / Déterminer le revenu net imposable de la famille MBOPPE en optimisant si besoin les choix d'imposition des revenus catégoriels.

*3 / Déterminez l'impôt du (sans plafonnement du quotient familial).
Donnez le détail de l'ensemble de vos calculs dans les tableaux ci-dessous en précisant les options retenues.*

Documents à rendre avec votre copie

Traitements et salaires	
Monsieur	Madame
Salaire net imposable = 55 000	Salaire net imposable = 24 000
Déduction frais réels = 6000	Déduction frais réels =
Ou	Ou
Déduction forfaitaire =	Déduction forfaitaire = 2400
Salaire net à ajouter au revenu global = 49 000	Salaire net à ajouter au revenu global = 21 600

Documents à rendre avec votre copie

Revenus fonciers (détails des calculs)	
Revenus	= 26 000
Frais de gestion et d'administration	= 2250
Travaux	= 38 250 (d'amélioration donc déductibles)
Frais forfaitaires	= 60 (20 euros par local= 20 * 3)
Intérêts emprunts	= 5300
Taxes foncières	= 2250
Revenu foncier NET =	
Ou	
Déficit foncier NET = - 22 110	
26 000 – 5300 = + 20 700 donc le déficit foncier ne provient pas des intérêts d'emprunt mais des travaux et charges.	
- Imputable sur le revenu global = 10 700 euros	
- Reportable sur 10 ans <u>sur les revenus fonciers</u> = 11 410 (22 110 – 10 700)	

Informations complémentaires :

Concernant le revenu catégoriel des traitements et salaires, le contribuable a le choix entre la déduction forfaitaire de 10% de son revenu imposable et la déduction de ses frais réels.

Concernant le revenu catégoriel des revenus fonciers, le contribuable a le choix entre le micro-foncier et le régime du réel. Dans le cadre du régime du réel, le déficit foncier éventuellement constaté est imputable sur le revenu global dans la limite de 10 700 euros par an. Le solde est reportable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes. Les frais forfaitaires de gestion administrative sont de 20 euros par local.

**Formule de calcul rapide et directe de l'impôt sur les revenus
2019 (barème actualisé)**

L'impôt brut est obtenu en utilisant la formule décrite dans le tableau ci-après, sachant que :

R = Revenu net imposable.

N = Nombre de parts.

Valeur du quotient R/N	Montant de l'impôt brut
N'excédant pas 10 064 €	0
de 10 64 € à 27 794 €	$(R \times 0,14) - (1\,408,96 \times N)$
de 27 794 € à 74 517 €	$(R \times 0,30) - (5\,856,00 \times N)$
de 74 517 € à 157 806 €	$(R \times 0,41) - (14\,052,87 \times N)$
Supérieure à 157 806 €	$(R \times 0,45) - (20\,365,11 \times N)$

Impôt dû par le foyer fiscal MBOPPE =

Revenu net imposable = 49 000 + 21 600 - 10 700 (limite déficit foncier imputable sur le revenu global) = 59 900

R / N = 59 900 / 3 parts ficales = 19 967 euros

Impôt = $(59\,900 \times 0,14) - (1408,96 \times 3) = 8386 - 4226,88 = 4159$ euros

2^{ème} travail

Le couple envisage d'investir dans un investissement immobilier de type Pinel en début d'année.

Les éléments sont les suivants :

- Montant investissement : 220 000 euros
- Financement par emprunt au taux d'intérêt de 1,2% sur 20 ans remboursable par mensualités constantes.
- Assurance décès-invalidité à 0,35%/an sur le capital emprunté.
- Engagement de location sur 9 ans avec un taux de réduction d'impôt de 18%
- Loyers perçus hors charge : 8000 euros
- Frais d'administration et de gestion : 750 euros
- Intérêts d'emprunt : 2586 euros
- Taxe foncière = 800 euros

Documents à rendre avec votre copie

1 / Déterminez le nouveau revenu net imposable de la famille MBOPPE suite à la prise en compte du nouvel investissement immobilier.

L'impact sera calculé uniquement sur les revenus fonciers (vous pouvez utiliser le simulateur EXCEL d'emprunt et de revenus fonciers transmis).

Appartement en PINEL

<u>Revenu</u>	= 8000
<u>Frais administration et gestion</u>	= 750
<u>Intérêts emprunts</u>	= 2586
<u>Assurance emprunteur</u>	= (64,17 * 12) = 770
<u>Taxe foncière</u>	= 800
<u>Forfait frais</u>	= 20

= Revenu foncier net appartement Pinel = 3074 euros

Déficit foncier NET modifié = - 22 110 + 3074 = - 19 036

- Imputable sur le revenu global = 10 700
- Reportable sur 10 ans = 8336 (19 036 - 10 700)

2 / Déterminez l'impôt dû en incluant la réduction d'impôt

Impôt dû par le foyer fiscal MBOPPE =

Revenu net imposable = 49 000 + 21 600 - 10 700 = 59 900

R / N = 59 900 / 3 = 19 967

$$\text{Impôt} = (59\,900 * 0,14) - (1408,96 * 3) = 8386 - 4226,88 = 4159 \text{ euros}$$

$$\text{Réduction impôt Pinel} = (220\,000 * 18\%) / 9 = 4400 \text{ euros par an}$$

$$\text{Impôt dû} = 4159 - 4400 = 0$$

La différence est perdue car une réduction d'impôt n'est pas remboursable.

3 / Présentez les 4 premières lignes du tableau d'amortissement de l'emprunt ci-dessous

Mois	CRD début	Intérêts 1,2% / 12 = 0,1%	Amortissements	Assurance	Mensualité constante Assurance comprise	CRD fin CRD début - amortissement
1 ^{er} mois	220 000	220	811,52	64,17	1095,69	219 188,48
2 ^{ème} mois	219 188,48	219,19	812,33	64,17	1095,69	218 376,15
3 ^{ème} mois	218 376,15	218,38	813,14	64,17	1095,69	217 563,01
4 ^{ème} mois	217 563,01	217,56	813,96	64,17	1095,69	216 749,05

4 / Déterminez le coût total du crédit en séparant le coût des intérêts et le coût de l'assurance.

$$20 \text{ ans} = 20 * 12 = 240 \text{ mois}$$

$$\text{Assurance payée sur 240 mois} = 64,17 * 240 = 15\,400,8 \text{ euros}$$

$$\text{Total des mensualités versées} = 1095,69 * 240 = 262\,965,6 \text{ dont } 15\,400,8 \text{ d'assurance}$$

$$\text{Coût des intérêts} = (262\,965,6 - 15\,400,8) - 220\,000 = 27\,564,8 \text{ euros d'intérêts}$$

$$\text{Coût total du crédit} = 262\,965,6 \text{ (dont } 15\,400,8 \text{ d'assurance et } 27\,564,8 \text{ d'intérêts)}$$

5 / Déterminez le taux de rentabilité brute et le taux de rentabilité nette (de charges) de cet investissement Pinel

$$\text{Taux de rentabilité brute} = (8000 / 220\,000) * 100 = 3,63 \%$$

$$\text{Taux de rentabilité nette de charges (hors intérêts d'emprunts)} = ((8000 - 750 - 770 - 800) / 220\,000) * 100 = (5680 / 220\,000) * 100 = 2,58\%$$