

ETUDE DE CAS : Durée 2 heures
PARTIE N°2 – Jeudi 7 mai de 14h à 16h

Vous êtes désormais une véritable référence dans le domaine du conseil en investissement immobilier et, malgré votre âge avancé ! Vous êtes toujours actif dans votre agence immobilière.

Vous rencontrez, plusieurs années après, la famille MBOPPE.

Monsieur MBOPPE est divorcé et jeune retraité, il est âgé de 65 ans. Il touche une pension de retraite inférieure de 40% par rapport à son dernier salaire.

Pour rappel, Mr MBOPPE a deux enfants majeurs âgés de 35 et 40 ans.

Il souhaite vous rencontrer afin de mettre en place une stratégie à la fois d'optimisation de ses revenus fonciers tout en limitant son imposition. Il est également sensible à la transmission anticipée de son patrimoine immobilier à ses deux enfants.

Renseignements concernant le patrimoine immobilier de Mr MBOPPE

	Maison (Résidence principale)	Appartement A	Appartement B	Appartement C
Valeur vénale en euros	250 000	150 000	90 000	210 000
Revenus locatifs perçus	0	9 000	7000	12 000
Charges foncières déductibles	0	2500	1000	3500
Intérêts d'emprunts	0	3000	0	4000

1^{ère} partie

1 / Mr MBOPPE souhaiterait éventuellement mettre un ou plusieurs de ses appartements actuellement en locatif (location nue) en location meublée. Il vous sollicite pour avoir des conseils avisés.

Quelles sont les conséquences juridiques et fiscales du passage à la location meublée ?

Location meublée = activité commerciale. Possibilité d'opter pour le régime du micro-BIC avec un abattement de 50% (au lieu de 30% en RF).

Possibilité de faire des baux plus courts.

Imposition catégorie BIC et non plus RF

Quel appartement pouvez-vous lui conseiller de mettre en location meublée ? Pourquoi ?

Appartement B car celui-ci est remboursé et l'abattement de 50% en micro-Bic permettrait de n'imposer que $7000 / 2 = 3500$

Possibilité d'opter aussi pour le régime du réel BIC avec un amortissement possible du bien immobilier sur 20 ans.

Seule la partie hors terrain est amortissable, le terrain est estimé à 15% de la valeur d'achat du bien.

*Montant amortissement déductible = (Valeur d'achat * 85%) / 20 ans = Montant déductible au titre de l'amortissement (il faut être au régime du réel BIC)*

2 / Mr MBOPPE a entendu un de ses amis lui conseiller une structure SCI. Il souhaiterait vendre tous ses appartements en locatifs (location nue et meublée) à une SCI dans laquelle il ferait rentrer ses enfants majeurs.

Quels seraient les avantages pour Mr MBOPPE de créer une SCI familiale ?

Anticiper et faciliter la transmission des biens immobiliers familiaux à ses enfants

Eviter une situation d'indivision lors de sa succession

Continuer d'avoir un pouvoir de gestion sur les biens immobiliers en se mettant gérant de la SCI.

Optimiser et réduire sa fiscalité (il ne déclarera que le résultat de la SCI en fonction du nombre de parts sociales qu'il détient).

Quels seraient les risques ?

Pas de location meublée dans une SCI, sinon imposition immédiate à l'IS.

Tolérance de 10% des revenus totaux est dépassée.

Risque d'engager ses biens personnels et/ou caution solidaire pour la garantie donnée à un éventuel emprunt.

3 / Monsieur MBOPPE n'est pas spécialiste de l'imposition des SCI. Il a entendu parler de l'IR et de l'IS. Il vous demande de le conseiller sur le choix du mode d'imposition de sa SCI.

Dans un développement d'une quinzaine de lignes vous tenterez de lui expliquer les avantages et inconvénients de chaque mode d'imposition.

SCI à l'IS : Imposition du résultat de la SCI au taux réduit de l'IS (15% jusqu'à 38 120 euros de bénéfice). Cela permet éventuellement de distribuer du résultat aux associés de la SCI.

Mais en cas de vente du bien, la plus-value est très fortement taxée compte tenu des amortissements pratiqués sur les biens immobiliers. Les amortissements pratiqués diminuent la valeur nette comptable.

La plus value est calculée est faisant Prix de vente – Valeur nette comptable.

Donc plus le temps passe, plus la valeur nette comptable augmente et plus la plus-value de cession est élevée et donc taxée.

SCI à l'IR : Imposition du revenu foncier entre les mains des associés selon leur pourcentage de détention. Taxation qui peut-être élevée car imposition au TMI de la personne + 17,2% de PS. En cas d'emprunt réalisé dans la SCI, le revenu fiscal est fortement taxé mais la trésorerie ne permet pas de distribuer ce revenu aux associés (le loyer couvre le montant du prêt). Les associés paient donc très souvent un impôt sur un résultat qu'ils ne perçoivent pas.

En revanche, en cas de revente du bien, la plus-value de cession est déterminée selon le mécanisme des plus values des particuliers avec abattement pour durée de détention IR et PS. A l'IR, la plus-value est totalement exonérée au bout de 22 ans. Pour les PS au bout de 30 ans.

2^{ème} partie

Monsieur MBOPPE souhaiterait vendre sa résidence principale en viager tout en restant occupant de sa maison.

La valeur de la maison est estimée à 250 000 euros.

Il souhaiterait un bouquet de **90 000 euros**.

Espérance de vie d'un homme âgé de 65 ans = 10,1 années

La rentabilité de sa maison (loyer théorique) s'élève à 3,5% par an.

1 / Déterminez la valeur de la décote sur la maison occupée par Mr MBOPPE

Valeur locative du bien = 250 000 * 3,5% = 8750 euros par an

Décote (Perte locative) sur la période = 8750 * 10,1 = 88 375 euros

2 / Déterminez la valeur restant à financer après le versement du bouquet

= 250 000 – 88 375 - 90 000 = 71 625 euros

3 / Déterminez la rente annuelle et mensuelle qui lui sera versée

71 625 / 10,1 = 7091,58 / an = 590 euros par mois.

3^{ème} partie

Mr MBOPPE a également entendu du démembrement de propriété comme outil permettant d'anticiper une transmission du patrimoine à ses deux enfants.

Que pourriez-vous proposer à Mr MBOPPE concernant l'anticipation de la transmission de ses appartements en locatifs à ses deux enfants ?

Vous apporterez des éléments chiffrés à votre analyse.

	Maison	Appartement A	Appartement B	Appartement C
Valeur vénale en euros	250 000	150 000	90 000	210 000

Valeur du patrimoine immobilier de Mr MBOPPE hors résidence principale qui est vendue en viager = 450 000 euros.

*En cas de décès, chaque enfant va hériter de $450\,000 / 2 = 225\,000$ euros par enfant
Abattement successoral de 100 000 euros par parent par enfant = $225\,000 - 100\,000 = 125\,000$ euros à taxer à chaque enfant aux droits de succession.*

*Si anticipation et mise en place du démembrement de propriété à son âge de 65 ans.
Donation de la nue-propriété aux enfants avec réserve d'usufruit à Mr MBOPPE lui permettant de conserver les revenus locatifs des appartements et de maintenir son niveau de vie suite à sa perte de revenus lié à son départ en retraite.*

Age de l'usufruitier = 65 ans

Valeur en pleine propriété des biens immobiliers en locatif = 450 000 euros

- *Valeur de l'usufruit viager = $450\,000 * 40\% = 180\,000$ euros*
- *Valeur de la nue-propriété donnée aux deux enfants = $450\,000 * 60\% = 270\,000$ au total soit $270\,000 / 2 = 135\,000$ euros par enfant.*
- *Part taxable de la donation = $135\,000 - 100\,000 = 35\,000$ euros par enfant au lieu de 125 000 euros !*

Au décès de l'usufruitier, les enfants récupèrent la pleine propriété des biens en locatif sans aucune fiscalité. Ils deviennent pleins-propriétaires des biens en locatifs sans aucun droit de succession à payer au moment de l'extinction de l'usufruit (au décès de leur père).