

DOSSIER 1 : GESTION DE COPROPRIETE -

Vous avez en charge la gestion de la copropriété « BOSSUET », immeuble de 3 étages composés de 16 appartements, 16 parkings.

L'immeuble est autonome quant à la production d'eau chaude, il possède une petite centrale de chauffe.

Mr Castel détient les lots 6, 18,

1-A partir des annexes 2 et 3 déterminer les appels de fonds de 216 et établir le décompte des charges de Mr CASTEL pour 2016

2-Commentez en 5 lignes minimum le compte de gestion -annexe 2 (à quoi sert-il, à quoi correspondent les différents soldes, qu'est-ce qu'une insuffisance ou un excédent de trésorerie, etc..)

3-Commentez en 5 lignes minimum l'état financier (annexe 1)

DOSSIER 2 : LA DECLARATION FISCALE (5 points)

Monsieur MERO a réalisé un investissement immobilier loué au 1^{er} janvier 2016
850€ + 90 € de charges.

Il a confié au Cabinet VIMORET la gestion de son logement et pour cette prestation, il lui a été demandé 8% HT d'honoraires de gestion. Une facture de location de 850 € TTC a été payée le 15 janvier 2016.

La taxe foncière s'élève à 453 € dont 126 € de taxe d'ordures ménagères.

Les Appels de fonds par trimestre ont été de 212,38 €.

Les intérêts d'emprunt sont de 1450 €

1-Faire un tableau comparatif entre déclaration fiscale au réel et une déclaration en micro-foncier.

2- Déterminer le montant de son imposition à l'aide de l'annexe 13

DOSSIER 4 : GESTION LOCATIVE

Vous êtes en possession des annexes 4-

1-Expliquez à Mr BONETO ce que représente le solde en notre ou votre faveur, à quoi correspond la colonne locatif

2-Mr BONETO loue son appartement à Mr DUJONC pour un loyer de 720 € + 90 € de charges
Sachant que Mr BONETO paie une taxe foncière de 842 € dont 98 € de taxe d'ordure ménagère

Etablissez la régularisation des charges du locataire Mr DUJONC et adressez lui le courrier adéquat

ANNEXE 1 : État financier

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES : Résidence « Bossuet »
 Adresse de l'immeuble : 18 allée Bossuet 77700 Chessy

État financier après répartition au 31/12/2016

I – SITUATION FINANCIÈRE ET TRÉSORERIE

	Exercice précédé- dent approuvé 31/12/2015	Exercice clos 31/12/2016		Exercice précédé- dent approuvé 31/12/2015	Exercice clos 31/12/2016
Trésorerie			Provisions et avances		
50 Fonds placés			102 Provisions pour travaux		
51 Banques ou fonds disponibles en banque (1)	4 151,16	1 285,79	103 Avances	4 260,00	6 262,17
53 Caisse			1031 Avances de trésorerie permanente		
			1032 Avances travaux		
			12 Solde en attente sur travaux ou opérations exceptionnelles		
			131 Subventions en instance d'affectation		
Trésorerie disponible Total I	4 151,16	1 285,79	Total I	4 260,00	6 262,17
II – CRÉANCES			DETTES		

	Exercice précédé- dent approuvé 31/12/2015	Exercice clos 31/12/2016		Exercice précédé- dent approuvé 31/12/2015	Exercice clos 31/12/2016
45 Copropriétaires – Sommes exigibles restant à recevoir (2)	3 784,38	8 547,86	45 Copropriétaires - excédents versés (2)	1 016,32	2 264,83
459 Copropriétaires – Créances douteuses (2)			Comptes de Tiers		
Comptes de tiers			40 Fournisseurs	2 916,43	1 962,37
42 à 44 Autres créances	1 012,48	995,01	42 à 44 Autres dettes	985,37	589,31
46 Débiteurs divers			46 Créiteurs divers		
47 Comptes d'attente	230,10	250,02	47 Comptes d'attente		
48 Comptes de régularisation			48 Comptes de régularisation		
			49 Dépréciation des comptes de tiers (2)		
Totaux II	5 026,96	9 792,89	Totaux II	4 918,12	4 816,51
Total général (I) + (II)	9 178,12	11 078,68	Total général (I) + (II)	9 178,12	11 078,68
			Emprunts : montant restant dû		

(1) Une somme affectée du signe (-) indique un découvert bancaire correspondant à une dette du syndicat.
 (2) liste individualisée (nom et montant) ci-jointe.

BTS Professions Immobilières

Épreuve U52 Gestion Immobilière

CODE : 17PI52GIM1

Session 2017
 Page : 6/18

Date et référence du syndic

ANNEXE 2

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES : Résidence « Bossuet »
Adresse de l'immeuble : 18 allée Bossuet 77700 Chessy

Compte de gestion pour opérations courantes du 1/1/2016 au 31/12/2016
et budgets prévisionnels 2017 et 2018

CHARGES POUR OPÉRATIONS COURANTES					
	Exercice précédent approuvé 2015	Exercice clos budget voté 2016	Exercice clos réalisé à approuver 2016	Budget prévisionnel en cours voté 2017	Budget prévi- sionnel à voter 2018
Charges communes générales :					
* EDF	532,19	539,00	548,31	551,00	557,00
* Entretien et réparation bâtiment	1 999,28	3 750,00	4 169,64	3 722,00	3 760,00
* Produits d'entretien	380,02	392,00	317,14	259,00	262,00
* Eau des parties communes	143,92	148,00	156,76	156,00	157,00
* Assurance multirisques	1 326,23	1 467,00	1 486,58	1 531,00	1 546,00
* Taxe foncière :	343,00	363,00	345,70	356,00	360,00
* Rémunération du syndic	3 564,59	3 674,00	3 289,48	3 321,00	3 354,00
* Frais administratifs et d'AG (photocopies...)	341,04	351,00	256,63	225,00	227,00
* Frais de personnel : gardien catégorie B	10 969,28	10 899,00	11 121,20	11 333,00	11 363,00
Total CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES	19 599,55	21 583,00	21 691,44	21 454,00	21 586,00
Charges d'ascenseur :					
* Contrat maintenance ascenseur	1 334,28	1 420,00	1 408,71	1 458,00	1 473,00
* EDF ascenseur	798,28	809,00	822,46	827,00	835,00
Total charges d'ASCENSEUR	2 132,56	2 229,00	2 231,17	2 285,00	2 308,00
Charges d'eau froide :					
-Factures d'eau (à répartir selon relevé m³ d'eau)	3 454,11	3 560,00	3 762,22	3 742,00	3 780,00
- Location des compteurs	340,00	357,00	363,43	371,00	378,00
Total charges d'EAU FROIDE	3 794,11	3 917,00	4 125,65	4 113,00	4 158,00
Charges de CHAUFFAGE :					
Energie consommée	7 472,02	7 715,00	6 183,09	9 224,00	9 316,00
Contrat P2	1 267,57	1 349,00	1 338,27	1 385,00	1 399,00
Contrat P3	733,85	780,00	774,79	802,00	810,00
Total charges de CHAUFFAGE	9 473,44	9 844,40	8 296,15	11 411,00	11 525,00
TOTAL GÉNÉRAL DES CHARGES	34 999,66	37 573,00	36 344,41	39 263,00	39 577,00
PROVISIONS COPROPRIÉTAIRES	33 317,64		37 573,00		
SOLDE (excédent ou insuffisance affecté aux copropriétaires)	-1 682,02		1 228,59		

ANNEXE 3

État descriptif de division de la résidence Bossuet

Lot	Nature	Localisation	Tantièmes		
			Charges communes générales	Ascenseur	Chauffage
1	Appartement	RDC	120	0	80
2	Appartement	RDC	120	0	80
3	Appartement	RDC	150	0	110
4	Appartement	RDC	140	0	100
5	Appartement	RDC	160	0	110
6	Appartement	1 ^{er}	150	150	100
7	Appartement	1 ^{er}	155	155	100
8	Appartement	1 ^{er}	160	160	110
9	Appartement	1 ^{er}	160	160	120
10	Appartement	1 ^{er}	250	250	200
11	Appartement	2 ^{ème}	150	165	100
12	Appartement	2 ^{ème}	240	264	190
13	Appartement	2 ^{ème}	250	275	200
14	Appartement	2 ^{ème}	260	286	210
15	Appartement	3 ^{ème}	300	360	250
16	Appartement	3 ^{ème}	320	384	260
17	Parking	Sous-sol	25	28	0
18	Parking	Sous-sol	25	28	0
19	Parking	Sous-sol	25	28	0
20	Parking	Sous-sol	25	28	0
21	Parking	Sous-sol	25	28	0
22	Parking	Sous-sol	25	28	0
23	Parking	Sous-sol	25	28	0
24	Parking	Sous-sol	25	28	0
25	Parking	Sous-sol	25	28	0
26	Parking	Sous-sol	25	28	0
27	Parking	Sous-sol	25	28	0
28	Parking	Sous-sol	25	28	0
29	Parking	Sous-sol	25	28	0
30	Parking	Sous-sol	25	28	0
31	Parking	Sous-sol	25	28	0
32	Parking	Sous-sol	25	28	0
TOTAUX			3 490	3 062	2 320

ANNEXE 13 : Informations fiscales pour le calcul de l'impôt sur le revenu (IR)

➤ Barème d'IR (impôt sur le revenu) 2017 pour les revenus 2016 :

Quotient R/N (tranche pour 1 part)	Taux	Impôt brut
Jusqu'à 9 710 euros	0%	0
entre 9 711 € et 26 818 €	14 %	$(R \times 0.14) - (1\,359.40 \text{ €} \times N)$
entre 26 819 € et 71 898 €	30 %	$(R \times 0.30) - (5\,650.28 \text{ €} \times N)$
entre 71 899 € et 152 260 €	41 %	$(R \times 0.41) - (13\,559.06 \text{ €} \times N)$
Supérieur à 152 260 €	45 %	$(R \times 0.45) - (19\,649.09 \text{ €} \times N)$

Avec : R = Revenu net imposable
N = Nombre de parts fiscales.

Vous supposerez que le barème de calcul de l'impôt sur le revenu sera identique l'an prochain.

➤ Nombre de parts fiscales :

Charges de famille <i>Situation de famille</i>	Aucune person- ne à charge	Nombre de personnes à charge									
	<i>Cas général</i>	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Mariés ou pacsés	2	2,5	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Veuf(ve)	1	2,5	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Célibataire ou divorcé(e)	1	2	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5

➤ Situation fiscale de M. et Mme MÉRO :

M. et Mme MÉRO sont mariés sans contrat de mariage.

M. MÉRO est cadre salarié dans le secteur bancaire. Il gagne 4 500 € imposables par mois sur 12 mois.

Mme MÉRO déclare 3 100 € imposables par mois sur 12 mois.

Les deux optent pour une déduction forfaitaire de 10 % sur leurs revenus salariaux au titre des frais professionnels.

Ils n'ont pas d'enfant à charge.

Ils ne donnent en location que le bien évoqué.

ANNEXE 4 : Décompte individuel de charges

Cabinet BOLY 2 rue Navo 77 700 Chessy 01 60 25 77 64 www.boly.fr <i>Cartes professionnelles Gestion n°18, Syndic n°12 CCI Ile-de-France</i> <i>Garant Galian 8 rue Boétie 75008 Paris-Gestion 500 000 € Syndic 900 000 €</i> <i>Sarl capital 10200 €. RCS Meaux B421687367. N° tva intra Fr05421687367</i>		DÉCOMPTÉ de CHARGES 2016			
N° lot(s) : 011 & 022 Charges du 01/01/2016 au 31/12/2016		Adresse immeuble : Résidence " Bossuet" 18 allée Bossuet 77700 Chessy Propriétaire : M. BONETO Noël 18 allée Bossuet 77700 Chessy			
Désignation des charges	Montant à répartir	Total tantièmes	Tantièmes lots	Montant dû	Locatif
Charges communes générales :					
* EDF	548,31 €	3 490	175	27,49 €	27,49 €
* Entretien et réparation bâtiment	4 169,64 €	3 490	175	209,08 €	209,08 €
* Produits d'entretien	317,14 €	3 490	175	15,90 €	15,90 €
* Eau des parties communes	156,76 €	3 490	175	7,86 €	7,86 €
* Assurance multirisques	1 486,58 €	3 490	175	74,54 €	0 €
* Taxe foncière	345,70 €	3 490	175	17,33 €	0 €
* Rémunération du syndic	3 289,48 €	3 490	175	164,95 €	0 €
* Frais administratifs et d'AG (photocopies...)	256,63 €	3 490	175	12,87 €	0 €
* Frais de personnel : gardien catégorie B	11 121,20 €	3 490	175	557,65 €	(1) 227,31 €
Total charges communes GÉNÉRALES	21 691,44 €	3 490	175	1 087,67 €	483,39 €
Charges d'ascenseur :					
* Contrat maintenance ascenseur récupérable	1 408,71 €	3 062	193	88,79 €	88,79 €
* EDF ascenseur	822,46 €	3 062	193	51,84 €	51,84 €
Total charges d'ASCENSEUR	2 231,17 €	3 062	193	140,63 €	140,63 €
Charges d'eau froide :					
-Factures d'eau (à répartir selon relevé m³ d'eau)	3 762,22 €	1 533	51	125,16 €	125,16 €
-Location des compteurs	363,43 €	17	1	21,38 €	21,38 €
Total charges d'EAU FROIDE	4 125,65 €			146,54 €	146,54 €
Charges de CHAUFFAGE :					
Energie consommée	6 183,09 €	2 320	100	266,51 €	266,51 €
Contrat P2	1 338,27 €	2 320	100	57,68 €	57,68 €
Contrat P3	774,79 €	2 320	100	33,40 €	0 €
Total charges de CHAUFFAGE	8 296,15 €	2 320	100	357,59 €	324,19 €
TOTAL GÉNÉRAL					
TOTAL DU LOT				1 732,43 €	1 094,75 €
SITUATION DU COMPTE COPROPRIÉTAIRE :				Débit	Crédit
Total des charges dûes :				1 732,43 €	
02/01/2016 : appel 1 ^{er} trimestre : votre chèque					464,50 €
03/04/2016 : appel 2 ^{ème} trimestre : votre chèque					464,50 €
01/07/2016 : appel 3 ^{ème} trimestre : votre chèque					464,50 €
02/10/2016 : appel 4 ^{ème} trimestre : votre chèque					464,50 €
Totaux :				1 732,43 €	1 858,00 €
Nouveau solde en notre / votre faveur :				125,57 €	

(1) Complément d'information sur les frais liés au gardien :

• Ces frais concernent un gardien-concierge (catégorie B) qui assure des fonctions d'administration, de surveillance, d'entretien des parties communes, mais ne sort pas les poubelles.