

Chapitre 21

QCM

Réponse unique.

- 1. b.** Relèvent du régime des plus-values immobilières les personnes physiques et les sociétés n'exerçant pas une activité professionnelle.
- 2. c.** En matière de plus-value immobilière, le prix de revient est toujours majoré de la plus élevée des valeurs entre 7,5 % forfaitaire et les frais réels supportés.
- 3. a.** S'agissant des travaux, ils sont admis en majoration pour la plus élevée des valeurs entre le montant réel des travaux ou 15 % forfaitaires pour les biens de plus de 5 ans de détention.
- 4. b.** La cession des meubles avec l'appartement vendu est considérée comme une cession de meubles meublant l'intérieur.
- 5. c.** Les moins-values de cession de valeurs mobilières ne compensent que les plus-values de même nature.

Réponses multiples.

- 6. b. et c.** La plus-value constatée sur la cession de valeurs mobilières est imposée au PFU et sur option au barème de l'IR.
- 7. a. et b.** Le forfait évaluant les travaux à la plus-value immobilière est accordé si les biens sont cédés après 5 ans de détention et si les travaux sont réalisés par une entreprise.
- 8. b. et c.** La plus-value immobilière est exonérée d'IR au bout de 22 ans et de PS au bout de 30 ans, ou d'IR et de PS au bout de 30 ans.
- 9. a. et c.** Les abattements sur plus-value aux prélèvements sociaux sont identiques à ceux de l'IR sur les cessions de biens meubles et différents de ceux de l'IR sur les cessions de biens immeubles.
- 10. a. et c.** La CSG est déductible sur les revenus de patrimoine partiellement au barème et au prorata du non-bénéfice au barème en plus-values mobilières.

Réponse à justifier.

11. b. et c. En matière de plus-values mobilières, les abattements pour durée de détention ne permettent que la diminution de l'IR sur la plus-value, les PS restant calculés sur la valeur avant abattement. De plus, l'abattement et donc l'imputation sur la plus-value et l'IR ne sont valables qu'en cas d'option pour le barème et non au PFU.

12. a. La plus-value brute pour une cession d'immeuble de plus de 5 ans, dont le prix de cession est de 400 000 € et le prix d'acquisition de 100 000 €, s'élève à 277 500 € : $400\,000 - (100\,000 + 7\,500 + 15\,000)$.

13. c. La plus-value brute pour une cession d'immeuble de moins de 5 ans, dont le prix de cession est de 120 000 € et le prix d'acquisition à titre gratuit, avec des frais d'acquisition de 5 000 € et des travaux de 20 000 €, s'élève à 95 000 € : $120\,000 - (0 + 5\,000 + 20\,000)$.

14. a. Un contribuable qui vend 14 500 € le parking de sa résidence principale n'est pas concerné par l'imposition sur les plus-values, car il s'agit d'une dépendance de sa résidence principale et de plus, la valeur de cession est inférieure à 15 000 €.

15. b. et c. Pour bénéficier des abattements pour départ en retraite et abattement renforcé, il faut être soumis à l'IS et il faut que la cession concerne une PME européenne. Pendant les 5 années précédant la cession, la société doit avoir de manière continue une activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale, agricole ou financière pour l'abattement pour départ en retraite, mais pour l'abattement renforcé, la société doit avoir été créée depuis moins de 10 ans.

EXERCICES

EXERCICE 1 – PLUS-VALUE SUR VALEURS MOBILIÈRES ET DROITS SOCIAUX DU COUPLE CLOVIS [NIV 1] 20 MIN.

1. Calculer le montant soumis au PFU pour l'année 2020 et le montant de l'imposition due.

Pour les titres acquis après le 1^{er} janvier 2018, les plus-values réalisées lors de la cession des titres sont soumises au prélèvement forfaitaire unique (PFU) après imputation éventuelle des moins-values.

Aucun abattement pour durée de détention n'est appliqué.

Contrairement aux revenus mobiliers (dividendes et intérêts), le PFU est effectué au moment de l'imposition annuelle des revenus.

Les éventuelles moins-values d'une année sont imputables sur les plus-values des 10 années suivantes.

On obtient donc une plus-value nette imposable de : $3\,480 - 736 = 2\,744$ €.

Le PFU est égal à : $2\,744 \times 12,8\% = 351$ €.

Les PS s'élèvent à : $2\,744 \times 17,2\% = 472$ €.

Soit une imposition totale de 823 €.

2. Calculer le montant de l'imposition sur les cessions des titres acquis en 2009 en PFU et au barème de l'IR, et comparer.

La plus-value de 3 924 € est soumise au PFU au moment de l'imposition annuelle des revenus.

Le PFU est de : $3\,924 \times 12,8\% = 502$ €.

L'option pour le barème concerne tous les produits financiers du foyer dans le champ d'application du PFU.

La base imposable au barème progressif de l'IR est donc déterminée en tenant compte de l'abattement pour durée de détention. Pour une durée de détention supérieure à 8 ans, l'abattement est de 65 %.

La plus-value imposable est donc de : $3\,924 - (3\,924 \times 65\%) = 1\,373$ €.

Il faut aussi déduire la CSG déductible.

La base imposable au barème progressif est de : $1\,373 - 267$ (CSG déductible : $3\,924 \times 0,068$) = 1 106 €.

L'IR résultant donc, marginalement, du barème sur les produits financiers est de : $1\,106 \times 30\% = 332$ €.

En conclusion, grâce à l'abattement sur la plus-value réalisée, l'imposition au barème devient plus avantageuse.

EXERCICE 2 – PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE DE M. FAVRO [NIV 2] 30 MIN.

1. Expliquer à M. Favro le calcul de la plus-value nette imposable et le montant à payer.

Il convient de déterminer dans l'ordre :

- le prix de cession net ;
- le coût d'acquisition en ajoutant au prix d'achat les frais d'acquisition en arbitrant entre le réel et le forfaitaire et, les travaux en arbitrant encore entre le réel et le forfaitaire ;
- les abattements à appliquer pour calculer l'IR et les PS.

Prix de vente				225 800
Frais de vente				1 800
Prix de vente net				224 000
Prix d'achat				129 852
Frais d'acquisition :				
	réels	3 765	retenus	0
	forfait	7,50 %		9 739
Travaux	réels :	20 000		20 000
Acquisition > 5 ans	forfait	15 %		19 478
Total coût d'achat				159 591
Plus-value avant abattement				64 409
Base imposable à l'IR				
Durée de détention : années entières 10				
Abattement /an > 5 ans :		6 %		
Abattement : $(10 - 5) \times 6\% =$		30 %		19 323
Plus-value nette imposable à l'IR				45 086
Plus-value nette imposable		45 086		
Impôt sur le revenu				
Impôt forfaitaire	19 %	8 566		
Surtaxe PV > 50 000 € à 2 %		0		
Base imposable aux prélèvements				
Durée de détention : années entières 10				
Abattement /an > 5 ans	1,65 %	5	8,25 %	5 314
Plus-value imposable aux PS	(64 409	- 5 314)		59 095
Prélèvements sociaux	17,20 %	10 164		
Imposition totale due :	8 566	+ 18 730,00	arrondis à	18 730

La plus-value nette fiscale finale est donc : $64\,409 - 18\,730 = 45\,679$ €.

2. Informer le client de la somme nette de toute fiscalité que lui remettra le notaire.

Prix de vente	225 800
Impôt et prélèvements sociaux acquittés par le notaire – 18 730	18 730
Montant du chèque au vendeur	219 660

Le notaire rendra donc à M. Favro le montant du prix de vente diminué de l'imposition totale, soit 219 660 €.

EXERCICE 3 – PLUS-VALUE IMPOSABLE DE M. MARION [NIV 3] 40 MIN.

Calculer la plus-value imposable, ainsi que l'imposition totale de cette opération.

Cession de la résidence secondaire

Prix de cession	245 000 – 2 800	242 200 €
Prix d'acquisition	La charge d'intérêt n'est pas prise en compte.	130 000 €
Frais d'acquisition	- Forfait : $130\,000 \times 7,5\% = 9\,750$ - Réels : /	9 750 €
Travaux	- Forfait (si bien cédé plus de 5 ans après son acquisition) : $130\,000 \times 15\% = 19\,500$ - Réels : 20 760 € (dont 4 760 non pris en compte, car réalisés lui-même)	19 500 €
Coût d'acquisition	$130\,000 + 9\,750 + 19\,500 = 159\,250$	– 159 250 €
Plus-value brute		82 950 €
Abattement pour durée de détention	9 ans de détention : $(9 - 5) \times 6\% = 24\%$ (IR)	– 19 908 €
Plus-value nette		63 042 €

L'imposition au titre de l'IR est de : $63\,042 \times 19\% = 11\,977,98$, arrondis à 11 978 €.

L'imposition au titre des PS est de : $[82\,950 - (82\,950 \times 4 \times 1,65\%)] \times 17,2\% = 13\,325,75$, arrondis à 13 326 €.

Comme la plus-value dépasse 50 000 €, M. Marion est concerné par la surtaxe d'imposition de la plus-value :

- Surtaxe d'IR, car PV comprise entre 50 000 et 60 000 € : $63\,042 \times 2\% - [(60\,000 - 63\,042) \times 0,05] = 1\,108,74$ €.
- Surtaxe d'IR, car PV comprise entre 60 000 et 100 000 € : $63\,042 \times 2\% = 1\,260,84$ €.

D'où une surtaxe totale de 2 369,58 €, arrondis à 2 370 €.

Cession des meubles

Il s'agit de meubles meublants : ils sont exonérés d'impôt sur les plus-values.

Cession du bateau de plaisance

La plus-value est taxable, puisque le prix de cession est supérieur à 5 000 €.

La PV brute est égale à : $8\,000 - (2\,100 + 1\,900) = 4\,000$ €.

Le nombre d'années de détention est de 7 ans.

L'abattement d'IR et de PS sera donc : $(7 - 2) \times 5\% = 25\%$, soit 1 000 €.

D'où une PV nette imposable de : $4\,000 - 1\,000 = 3\,000$ €.

Il y aura une imposition au titre de l'IR de : $3\,000 \times 19\% = 570$ €, et une imposition au titre des PS de : $3\,000 \times 17,2\% = 516$ €.

L'imposition totale s'élèvera à :

- pour l'IR : $11\,978 + 1\,261 + 570 = 13\,809$ € ;
- pour les PS : $13\,326 + 516 = 13\,842$ €.

Cas de synthèse

PLUS-VALUES DÉVELOPPEMENTS DE MME MARIEL [NIV 4] 60 MIN.

1. Rappeler à Mme Mariel huit des principaux cas d'exonération d'impôt sur la plus-value.

Les exonérations peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- cession de la résidence principale ;
- première cession d'un logement autre que la résidence principale ;
- cession effectuée par des personnes âgées ou invalides de condition modeste ;
- durée de détention du bien cédé supérieure à 30 ans ;
- cession d'un logement en France de non-résidents ;
- cession inférieure à 15 000 € ;
- nature des opérations réalisées (expropriation...) ;
- certains partages ;
- cession au profit d'organismes en charge du logement social ou de particuliers s'engageant à réaliser des logements sociaux ;
- droit de surélévation ;
- zone tendue.

2. Préciser les deux cas qui sont susceptibles de la concerner et justifier leur non-adéquation.

Le premier cas concerne la cession de la résidence principale, mais cela ne s'applique pas à Mme Mariel, car elle a loué le bien entre-temps.

Le second cas concerne la cession effectuée par des personnes âgées ou invalides de condition modeste, mais cela ne s'applique pas à Mme Mariel, car elle dépasse le seuil de revenu fiscal de référence.

3. Calculer le montant de la plus-value nette imposable et les impôts à payer.

Éléments			Arbitrage	Montants
Prix de vente de la résidence				351 800
Frais de vente				1 800
Prix de vente net				350 000
Prix d'achat				260 000
Frais d'acquisition	Réels		21 900	21 900
Le forfait n'est pas utile ici puisqu'inférieur aux frais réels	Forfait	7,50 %	19 500	
Travaux	Réels		41 000	41 000
Acquisition > 5 ans	Forfait	15 %	39 000	
Total du coût d'achat				322 900
Plus-value avant abattement				27 100
1. Base imposable à l'IR				
Durée de détention : années entières	10			
Abattement par année de détention au-delà de la 5e		6 %		
Abattement : $(10 - 5 \times 6 \%)$		30 %		8 130
Plus-value nette imposable à l'IR				18 970
2. Base imposable aux PS				
Durée de détention : années entières	10			
Abattement par année de détention au-delà de la 5e		1,65 %		
Abattement : $(10 - 5 \times 1,65 \%)$		8,25 %		2 236
Plus-value nette imposable aux PS				24 864
	Plus-value nette imposable		Base imposable	Imposition
	Impôt sur la plus-value	19 %	18 970	3 604,00
	Surtaxe PV > 50 000 €	0 %	0	0,00
	Prélèvements sociaux	17,20 %	24 864	4 277,00
	Imposition totale			7 881,00

4. Calculer la somme nette de tout impôt qu'elle recevra du notaire.

Prix de vente :	351 800
Impôt et prélèvement sociaux acquittés par le notaire :	7 881
Montant du chèque au vendeur hors frais :	343 919

Mme Mariel recevra donc un chèque de 343 919 € avec lequel elle remboursera de façon anticipée le reste du crédit et financera sa résidence actuelle avec le solde.

5. En cas de cession de ces titres, déterminer le RNG 2020, ainsi que l'imposition dans les deux hypothèses d'imposition.

Imposition au PFU

Titres	Date d'achat	Valorisation	Coût d'achat	Plus ou moins-values imposables
Actions BNP PARIBAS	27/04/2011	15 489,30	8 879,30	6 610,00
Actions BIOMERIEUX	21/08/2015	6 945,10	4 239,50	2 705,60
Actions VINCI	20/12/2018	3 578,25	2 879,75	698,50
OPCVM obligataires	24/05/2013	6 287,40	5 589,50	697,90
PV imposable au PFU				10 712,00
RNG			27 123 + 10 712	37 835,00

L'imposition totale sera une imposition au barème pour la pension, une imposition au PFU pour les PV sur titres et une imposition proportionnelle pour la PV immobilière :

- Pensions + PV sur titres : $I = [(27\ 123 \times 0,30) - (5\ 994,14 \times 1)] + (10\ 712 \times 0,128) = 3\ 514\ €$.
- PV immobilière : $I = 3\ 604\ €$, soit une imposition totale d'IR de 7 118 €.

Imposition au barème de l'IR

Mme Mariel bénéficie d'abattements pour durée de détention sur les actions acquises avant 2018 et détenues depuis plus de 2 ans, si elle opte pour l'imposition au barème progressif de l'IR. Les OPCVM à dominante obligataire ne peuvent bénéficier d'aucun abattement.

	Valorisation	Coût d'achat	Plus ou moins-value	Durée de détention	Taux d'abattement	Abattement	Plus ou moins-value nette imposable
BNP	15 489,30	8 879,30	6 610,00	9 ans > 8	0,65	4 296,50	2 313,50
BIOMERIEUX	6 945,10	4 239,50	2 705,60	5 ans > 2	0,50	1 352,80	1 352,80
VINCI	3 578,25	2 879,75	698,50	1 an < 2	0,00	0,00	698,50
OPCVM	6 287,40	5 589,50	697,90		-	-	697,90
PV imposable au barème							5 063,00
RNG	27 123 + 5 063 - (6 610 × 6,8 % × 0,35 + 2 705,6 × 6,8 % × 0,5 + 698,5 × 6,8 % + 697,9 × 6,8 %)						27 613

L'imposition totale sera une imposition au barème pour la pension et pour les PV sur titres, et une imposition proportionnelle pour la PV immobilière :

- Pensions + PV : $I = (27\ 613 \times 0,30) - (5\ 994,14 \times 1) = 2\ 290\ €$.
- PV immobilière : $I = 3\ 604\ €$, soit une imposition totale d'IR de 5 894 €.

Il est donc préférable pour Mme Mariel de choisir l'option d'imposition au barème de l'IR des PV sur titres, plutôt que le PFU.