

## Chapitre 20

### QCM

#### Réponse unique.

- 1. c.** Les revenus de capitaux mobiliers sont prioritairement imposables au PFU.
- 2. a.** Les prélèvements sociaux sont prélevés à la source sur les revenus de capitaux mobiliers.
- 3. c.** Les intérêts ne bénéficient en aucune circonstance de l'abattement de 40 % d'imposition.
- 4. a.** Les revenus fonciers sont toujours imposables au barème de l'IR.
- 5. b.** Les prélèvements sociaux sont recouverts en N+1 sur les plus-values mobilières.

#### Réponses multiples.

- 6. b. et c.** Les revenus des PEL ouverts depuis moins de 12 ans sont imposables et défiscalisés s'ils datent d'avant 2018.
- 7. b. et c.** Sont imposables sur le revenu foncier des dix exercices suivants du contribuable, les intérêts d'emprunt et la fraction du déficit foncier supérieure à 10 700 €.
- 8. b. et c.** La CSG est déductible sur les RCM et RF au barème pour les RF et en cas d'option pour le barème pour les RCM.
- 9. a. et c.** La taxe d'enlèvement des ordures ménagères n'est pas déductible des revenus fonciers et est déductible des taxes foncières.
- 10. a. et c.** Les prélèvements sociaux ne sont pas déductibles en N+1 sur les dividendes et intérêts et sur les revenus fonciers.

#### Réponse à justifier.

- 11. a., b. et c.** Pour les RCM, le PFU est toujours plus favorable que le barème de l'IR : oui (il y a de fortes chances si le portefeuille est majoritairement constitué d'obligations et qu'on est fortement imposé) et non (si c'est l'inverse d'autant plus que la réduction de 40 % plus la déductibilité de la CSG et des frais avantagent le barème en cas de prépondérance de dividendes).
- 12. b.** Les époux Ducot perçoivent 17 000 € de revenus locatifs d'immeubles (> 15 000 €). Ils relèvent de plein droit du réel et ils ne peuvent pas opter pour le micro-foncier.

**13. a.** Un couple perçoit 1 000 € d'intérêts d'obligations EDF sur un compte titres détenu depuis 9 ans. Leur taux marginal d'imposition est de 30 %. Le montant de l'impôt dû sera de 128 € : c'est l'imposition au PFNL de 12,8 %.

La réponse b. est erronée, car les 172 € correspondent au montant des PS, et la réponse c. de 0 € est impossible, car il ne s'agit pas d'un PEA détenu depuis plus de 5 ans.

**14. a. et b.** La fraction du déficit foncier supérieure à 10 700 € est imputable sur les résultats fonciers des six prochains exercices. C'est effectivement le déficit hors intérêts d'emprunt et c'est sur les revenus fonciers des dix prochaines années.

**15. c.** Lorsqu'on relève de plein droit du régime micro-foncier, on peut opter pour le réel avec une obligation de conservation pendant une durée de 3 ans.

## EXERCICES

### EXERCICE 1 – REVENUS DE CAPITAUX MOBILIERS DU COUPLE BENELLI [NIV 1] 15 MIN.

**1. Déterminer le montant des revenus imposables dans la catégorie RCM si le couple Benelli n'opte pas pour le barème de l'IR et leur expliquer le principe de l'imposition.**

Quel que soit le régime d'imposition, les intérêts du Livret A sont exonérés d'IR et de PS.

La base imposable au PFU est de :  $1\,700 + 1\,850 = 3\,550$  €.

Cette somme sera imposée au taux fixe de 12,8 % au titre de l'IR, auquel s'ajouteront des PS au taux de 17,2 %.

**2. Déterminer le montant des revenus imposables dans la catégorie RCM en cas d'option pour le barème de l'IR et leur expliquer le principe de l'imposition.**

L'imposition expliquée à la question précédente a été pratiquée à titre d'acompte d'IR par l'établissement bancaire.

La base imposable à l'IR est de :  $(1\,700 \times 0,60) + 1\,850 = 2\,870$  €.

Cette base sera imposée au taux marginal du foyer fiscal. De cette imposition sera déduit l'acompte précédemment cité. Ils ne paieront que le surplus éventuel. En cas de trop perçu, ils en seront remboursés.

**3. Indiquer les autres conséquences de cette option pour le barème.**

M. et Mme Benelli pourront de plus déduire de cette base imposable à l'IR :

- la CSG déductible payée lors de l'acompte de PS ;
- les frais de garde de ces titres.

### EXERCICE 2 – REVENUS FONCIERS DE M. MALORY [NIV 2] 20 MIN.

**1. Indiquer le régime auquel M. Malory est soumis de plein droit et son revenu foncier imposable.**

Les loyers perçus au cours de l'année s'élevant à 13 770 € sont inférieurs au seuil d'imposition au régime réel de 15 000 €. M. Malory relève donc de plein droit du régime micro-foncier.

Dans ce régime, son revenu foncier sera égal à :  $13\,770 \times 70\% = 9\,639$  €.

**2. Indiquer le revenu foncier imposable de M. Malory s'il choisit de remplir une déclaration n° 2044 et conclure.**

Si M. Malory opte pour le régime réel, son revenu foncier sera le suivant :

	Appartement
Loyers	13 770 €
Travaux d'entretien et de réparation : 3 790 + 1 640 + 1 500	6 930 €
Honoraires versés à l'huissier	120 €
Provisions sur charges locatives	782 €
Assurance pour loyers impayés	394 €
Taxe foncière : 755 -75	680 €
Intérêt et frais d'emprunt	3 521 €
Autres frais de gestion	20 €
Total des déductions	12 447 €
Revenu foncier	1 323 €

M. Malory a intérêt à opter pour le régime réel. Son revenu foncier est nettement moins important que s'il reste sous le régime micro-foncier. Cependant, il faudrait que sur les trois années à venir, l'ensemble de ses charges réelles soient supérieures au forfait de 30 %. En effet, cette option est irrévocable sur trois ans.

## EXERCICE 3 – REVENUS DE CAPITAUX MOBILIERS DE M. GAGNERAT [NIV 3] 40 MIN

### 1. Déterminer le revenu net imposable de la catégorie RCM et le RNG de l'année N dans les deux hypothèses d'imposition.

a. Imposition de droit commun au PFU.

Il s'agit d'identifier et de déterminer les revenus imposables au PFU de la catégorie RCM, ainsi que le RNG qui en découle.

a. Revenus exonérés d'IR :	
- Intérêts du livret A	
- Intérêts du LDDS	
b. Revenus imposables sans abattement :	
- Intérêts du CAT	250,00
- Intérêts du CSL	234,00
- Intérêts d'OPCVM obligataires	591,00
c. Dividendes :	1 400,00
Revenus imposables RCM	2 475,00
RNG (TS + RCM) : 40 000 + 2 475 =	42 475,00

Le RNG imposable avec une imposition des RCM au PFU est de 42 475 €.

b. Option pour le barème d'IR.

Il s'agit d'identifier et de déterminer les revenus imposables au barème de la catégorie RCM, ainsi que le RNG qui en découle.

# CORRIGÉ

a. Revenus exonérés d'IR :	
- Intérêts du livret A	
- Intérêts du LDDS	
b. Revenus imposables sans abattement :	
- Intérêts du CAT	250,00
- Intérêts du CSL	234,00
- Intérêts d'OPCVM obligataires	591,00
c. Dividendes :	1 400,00
Abattement proportionnel : $1\,400 \times 40\%$	- 560,00
- CSG déductible : $1\,400 \times 6,8\%$ =	- 95,20
- Frais : $95 - 35 =$	- 60,00
Revenus imposables RCM	1 759,80
RNG (TS + RCM) : $40\,000 + 1\,760,00 =$	41 760,00

Le RNG imposable avec une imposition des RCM au barème est de 41 760 €, soit moins élevé qu'en PFU.

## 2. Calculer son imposition dans les deux cas et choisir l'option la plus favorable.

En cas d'imposition de droit commun au PFU, son impôt s'élèverait à :  $[(40\,000 \times 0,30) - (6\,406,29 \times 1)] + (2\,475 \times 0,128) = 5\,910,51$ , soit 5 911 €.

En cas d'option pour le barème d'IR, son impôt s'élèverait à :  $(41\,760 \times 0,30) - (6\,406,29 \times 1) = 6\,121,71$ , soit 6 122 €.

Sans conteste, l'option la plus favorable est le PFU.

## Cas de synthèse

### REVENUS FONCIERS DE M. TARHO [NIV 4] 50 MIN.

#### 1. Déterminer si l'application du régime du micro-foncier est possible et justifier votre réponse.

Les loyers de l'ensemble des appartements loués relevant du régime micro-foncier ne doivent pas dépasser le seuil de 15 000 € sur l'année.

	A1	A2	Totaux
Loyers*	12 000	2 800	14 800

\* Il ne s'agit que des revenus perçus pour l'année.

Le total atteint 14 800 €. Il est donc inférieur à 15 000 € ; le micro-foncier est applicable. M. Tarho peut néanmoins opter pour le régime réel s'il peut justifier de frais réels plus importants que les 30 % forfaitairement admis.

#### 2. Calculer le revenu foncier imposable pour chaque appartement selon le régime réel.

	A1	A2	Totaux
Loyers	12 000	2 800	14 800
Frais de gestion (courrier)	20	20	40
Travaux d'entretien et de réparation	981	2 579	3 559
Honoraires versés pour la recherche du locataire		720	720
Rémunération des gardiens (part du propriétaire)	245	129	374
Assurance pour loyers impayés	480	112	592
Taxe foncière	311	275	586
Intérêts et frais d'emprunt	5 829	2 854	8 683
Total des déductions	7 866	6 689	14 554
Revenus fonciers	4 134	- 3 889	246

#### 3. Analyser l'influence qu'auront les déficits évoqués dans le document 1 sur la situation de M. Tarho.

Les déficits fonciers des années précédentes imputables à l'appartement A1 sont :

- N-1 : 839 €
- N-2 : 762 €,
- N-3 : 458 €.

# CORRIGÉ

En N, première année bénéficiaire depuis trois ans. M. Tarho pourra donc imputer les précédents déficits en commençant par le plus ancien, sachant qu'ils ne sont reportables que sur les 10 prochains RF après leur réalisation :  $+ 246 - 458 = - 212 \text{ €}$ .

Grâce à cette imputation, le résultat foncier de l'année N serait de 0 €

Il resterait donc à utiliser les déficits suivants :

- déficit foncier de N-3 : 212 €
- déficit foncier de N-2 : 762 €
- déficit foncier de N-1 : 839 €

Soit un total reportable de :  $212 + 762 + 839 = 1\ 813 \text{ €}$

#### 4. Pour chaque cas mentionné dans le document 2, déterminer le déficit foncier, la part du déficit imputable sur le revenu global de l'année et la part non imputable, qui sera reportée et à déduire des bénéfices fonciers pendant 10 années.

Pour chacune des hypothèses, on impute prioritairement les intérêts pour déterminer la part du déficit qui s'explique par les intérêts d'emprunt.

En imputant par la suite les autres charges, on connaît le déficit global à répartir en une fraction dans la limite de 10 700 € imputable sur le RNG et une autre fraction à reporter sur les revenus fonciers des 10 années futures.

Cas	1	2	3	4	5	6	7
Loyers	40 000	16 000	15 000	60 000	15 000	15 000	30 000
Intérêts et frais d'emprunt	38 000	10 000	10 000	20 000	20 000	20 000	40 000
Résultat intermédiaire	2 000	6 000	5 000	40 000	- 5 000	- 5 000	- 10 000
Autres charges	16 900	6 000	16 000	50 400	9 000	12 000	9 100
Revenus nets fonciers	- 14 900	0	- 11 000	- 10 400	- 14 000	- 17 000	- 19 100
Intérêts > loyers	non	non	non	non	oui	oui	oui
Déficit imputable sur RNG	10 700	0	10 700	10 400			
Déficit > 10 700 : reportable sur RF 10 ans	4 200	0	300				
Vérification total déficit	14 900	0	11 000	10 400			
<b>Déficit imputable sur RNG</b>					<b>9 000</b>	<b>10 700</b>	<b>9 100</b>
Déficit dû intérêts + frais d'emprunt					5 000	5 000	10 000
Déficit > 10 700					0	1 300	
<b>Déficit reporté sur les 10 années suivantes</b>					<b>5 000</b>	<b>6 300</b>	<b>10 000</b>
Vérification total déficit					14 000	17 000	19 100