

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 MOBILIERES ET DROITS SOCIAUX DU COUPLE CLOVIS [NIV 1] 20 MIN.

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

Pour les titres acquis en N-2 (après le 1^{er} janvier N-3), 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 N-11 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 : $3\,924 \times 12,8 \% = 502$ € + PS.

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 IMMOBILIERE 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	12 735	Non 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

Les mensualités restantes sont sans impact sur la détermination de la plus-value imposable.

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

CORRIGÉ

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	
Montant du chèque au vendeur	207 070

Le notaire rendra donc à M. Favro le montant du prix de vente diminué de l'imposition totale, soit 207 070 €.

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	$242\,200 - 159\,250$	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 : $13\,326 + 516 = 13\,842$ €.