

Chapitre 23

QCM

Réponse unique.

- 1. b.** L'impôt sur la fortune immobilière remplace l'ancien impôt de solidarité sur la fortune (ISF) depuis le 1^{er} janvier 2018.
- 2. b.** Le seuil du patrimoine net taxable pour l'imposition à l'IFI est de 1 300 000 €.
- 3. c.** Les droits d'enregistrement sur cession d'un fonds de commerce sont progressifs.
- 4. a.** Le calcul de l'IFI commence à 800 000 €.
- 5. c.** Le barème de l'IFI est progressif.

Réponses multiples.

- 6. a., b. et c.** Le calcul de l'IFI net peut comprendre une décote, une réduction et un plafonnement.
- 7. a., b. et c.** Les droits d'enregistrement peuvent être fixes, proportionnels et progressifs.
- 8. a. et c.** Les apports en société lors d'une constitution de société peuvent être des apports à titre pur et simple et des apports à titre onéreux.
- 9. a., b. et c.** Les taux de droits d'enregistrement sur un fonds de commerce sont en progressif par tranche de 0 %, 3 % et 5 %.
- 10. a. et c.** L'apport d'un immeuble peut subir des droits d'enregistrement de 0 % ou de 5 %.

Réponse à justifier.

- 11. c.** Un patrimoine net taxable de 2 000 000 € sera imposé à : $800\,000 \times 0\% + (1\,300\,000 - 800\,000) \times 0,5\% + (2\,000\,000 - 1\,300\,000) \times 0,7\% = 7\,400\text{ €}$.
- 12. c.** Sur un patrimoine net taxable au 1^{er} janvier 2020 de 1 300 000 €, le montant de la décote sera de : $17\,500 - (1\,300\,000 \times 1,25\%) = 1\,250\text{ €}$.
- 13. a.** L'entreprise Paul cède en N un immeuble à l'entreprise Jacques pour 500 000 €. Les droits d'enregistrement s'élèvent à : $500\,000 \times 5,807\% = 29\,035\text{ €}$.
- 14. b.** Une entreprise individuelle apporte son fonds de commerce avec prise en charge du passif pour 250 000 €. Les droits d'enregistrement s'élèvent à : $(23\,000 \times 0\%) + (200\,000 - 23\,000) \times 3\% + (250\,000 - 200\,000) \times 5\% = 7\,810\text{ €}$.
- 15. b.** Pour un apport à titre onéreux d'un immeuble de 400 000 €, les droits d'enregistrement s'élèvent à : $400\,000 \times 5\% = 20\,000\text{ €}$.

EXERCICES

EXERCICE 1 – DROITS D'ENREGISTREMENT DE LA SARL FAMILLE
[NIV 1] 10 MIN.

Il faut commencer par déterminer les types d'apports :

Apporteurs	Apports purs et simples (PS)	Apports à titre onéreux (TO)
Sœur : immeuble	150 000 €	
Frère : fonds de commerce	160 000 €	10 000 €
Vous : numéraire	50 000 €	

1. La SARL Famille est une société soumise à l'IR.

Il y a exonération des droits d'enregistrement à titre pur et simple et à titre onéreux.

2. La SARL Famille est une société soumise à l'IS et les apporteurs se sont engagés à conserver leurs titres pendant trois ans.

Apporteurs		
Sœur : immeuble	$150\,000 \times 5\%$	7 500 €
Frère : fonds de commerce	Exonération	0 €
Vous : numéraire	Exonération	0 €
Total des droits d'enregistrement		7 500 €

3. La SARL Famille est une société soumise à l'IS et il n'y a pas d'engagement de conservation des titres par les apporteurs.

Apporteurs		
Sœur : immeuble	$150\,000 \times 5\%$	7 500 €
Frère : fonds de commerce PS	$(150\,000 - 23\,000) \times 3\%$	3 810 €
Frère : fonds de commerce TO	$4\,000 < 23\,000$	0 €
Vous : numéraire	Exonération	0 €
Total des droits d'enregistrement		11 310 €

EXERCICE 2 – FISCALITÉ PERSONNELLE DE MME ALPHA ET CONSTITUTION D'UNE SARL [NIV 2] 15 MIN.

1. Préciser la nature des apports pour la constitution de la SARL Delors et en déterminer le capital.

Pour rappel :

- Les apports sont dits à titre pur et simple lorsque l'apporteur reçoit des droits sociaux (parts sociales ou actions) en contrepartie de ses apports.
- Les apports sont dits à titre onéreux lorsque l'apporteur ne reçoit pas en contrepartie des droits sociaux. La société prend en charge un passif ou achète un bien.

Apporteurs	Apports purs et simples	Apports à titre onéreux
M. Oméga	150 000 €	50 000 €
Mme Alpha	100 000 €	
Mme Beta	20 000 €	
M. Gamma	30 000 €	10 000 €

Le capital social correspond à la somme des apports à titre pur et simple, soit : 150 000 + 100 000 + 20 000 + 30 000 = 300 000 € de capital.

2. Calculer l'IFI 2020 de Mme Alpha.

La base imposable de l'IFI tient compte des éléments suivants :

- Seuls les biens privés constituent la base pour le calcul de l'IFI ; il ne faut donc pas prendre en compte les biens professionnels.
- La résidence principale bénéficie d'un abattement de 30 %.
- Les emprunts restant à courir sur les biens immobiliers privés sont à déduire.

Le calcul de l'IFI 2020 est le suivant :

Appartement à Paris (résidence principale)	1 500 000 €
– Abattement de 30 %	– 450 000 €
Villa secondaire à Saint-Tropez	750 000 €
– Emprunt à rembourser	– 50 000 €
Base pour calculer l'IFI	1 750 000 €

Valeur	Taux	Calcul	Impôt
< 800 000 €	0 %	$800\,000 \times 0\%$	0,00 €
> 800 000 € et ≤ 1 300 000 €	0,50 %	$(1\,300\,000 - 800\,000) \times 0,50\%$	2 500 €
> 1 300 000 € et ≤ 2 570 000 €	0,70 %	$(1\,750\,000 - 1\,300\,000) \times 0,70\%$	3 150 €
Total de l'IFI théorique			5 650 €

L'IFI théorique est à déduire du patrimoine, soit $1\,750\,000 - 5\,650 = 1\,744\,350$ € de patrimoine.

Voici donc le recalcul de l'IFI sur cette nouvelle base :

Valeur	Taux	Calcul	Impôt
< 800 000 €	0 %	$800\,000 \times 0 \%$	0,00 €
> 800 000 € et $\leq 1\,300\,000$ €	0,50 %	$(1\,300\,000 - 800\,000) \times 0,50 \%$	2 500 €
> 1 300 000 € et $\leq 2\,570\,000$ €	0,70 %	$(1\,744\,350 - 1\,300\,000) \times 0,70 \%$	3 110 €
Total de l'IFI à payer			5 610 €

EXERCICE 3 – DROITS D'ENREGISTREMENT DE LA SARL GENTIL [NIV 3] 20 MIN.

1. Déterminer la nature des apports effectués par chacun des associés.

Apporteurs	Apports à titre pur et simple	Apports à titre onéreux
M. Genson	170 000	30 000
M. Tillard	170 000	15 000

2. Calculer le capital social de la SARL Gentil.

Le capital est égal à la somme des apports à titre pur et simple, soit 340 000 €.

3. Déterminer les droits d'enregistrement dus dans les deux hypothèses suivantes :

a. Les apporteurs ont pris l'engagement de conserver les titres reçus pendant trois ans.

L'apport de M. Genson est à titre pur et simple à hauteur de 170 000 € et à titre onéreux à hauteur de 30 000 €. L'immeuble est considéré comme « immeuble isolé », car c'est le seul apport de M. Genson. Le taux des droits d'enregistrement pour les apports à titre pur et simple et les apports à titre onéreux est le même, soit 5 %.

Les droits dus s'élèvent à : $200\,000 \times 5\% = 10\,000$ €.

L'apport de M. Tillard est la mise en société d'une entreprise individuelle avec prise en charge du passif. Lors de l'apport total, y compris le passif d'une entreprise individuelle, aucun droit n'est dû.

Le montant des droits dus par la SARL Gentil est donc de 10 000 €.

b. Aucun engagement de conservation des titres n'a été pris par les apporteurs.

L'apport de M. Genson est à titre pur et simple à hauteur de 170 000 € et à titre onéreux à hauteur de 30 000 €. Les droits dus sont identiques à la première hypothèse, soit 10 000 €.

L'apport de l'entreprise individuelle de M. Tillard est soumis aux droits d'enregistrement, puisqu'il n'a pas pris l'engagement de garder les titres au moins trois ans.

La clientèle et le matériel font partie du fonds de commerce pour : $(70\,000 + 90\,000) = 160\,000$ € à titre pur et simple. Il est donc soumis au barème progressif du fonds de commerce : $(160\,000 - 23\,000) \times 3\% = 4\,110$ €.

Les marchandises sont à titre pur et simple pour 25 000 € et à titre onéreux pour 15 000 €. Cependant, elles ne sont pas soumises aux droits d'enregistrement.

Le montant des droits dus par la SARL Gentil est donc de : $10\,000 + 4\,110 = 14\,110$ €.

CAS DE SYNTHÈSE

FISCALITÉ PERSONNELLE DES ÉPOUX JOLIET [NIV 4] 35 MIN.

1. Rédiger un document de présentation relatif à l'IFI (champ d'application, base imposable, modalités d'imposition...).

L'impôt sur la fortune immobilière est dû par toute personne physique qui, au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, est propriétaire, avec les membres de son foyer fiscal (c'est-à-dire avec leurs enfants et leur conjoint mineur), d'un patrimoine composé de biens imposables d'une valeur nette supérieure à un seuil fixé à 1 300 000 €.

Pour déterminer le patrimoine net taxable, il faut évaluer l'actif (somme des valeurs imposables des biens immobiliers) et le passif (total des dettes déductibles).

Le patrimoine net taxable est la somme des valeurs imposables des biens immobiliers (maisons, appartements, dépendances...), à laquelle on soustrait des dettes déductibles (sous réserve de respecter trois critères cumulatifs : exister au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, être à la charge personnelle d'un membre du foyer fiscal, être afférente aux actifs imposables) comme les emprunts restant à rembourser et l'IFI théorique (ce qui impliquera un double calcul de l'IFI).

À noter que la résidence principale est soumise à un abattement de 30 % de la valeur vénale du bien et que les biens immobiliers uniquement professionnels sont totalement exclus de la base d'imposition de l'IFI.

Lorsque la valeur nette du patrimoine taxable dépasse 1 300 000 €, l'IFI est calculé en application d'un barème progressif allant de 0 % à 1,50 %.

Pour les patrimoines nets taxables compris entre 1 300 000 et 1 400 000 €, un système de décote permet d'atténuer l'impôt. Le montant de la décote est égal à : $17\,500 - (1,25\% \times \text{montant du patrimoine net taxable})$.

Dans la limite globale annuelle de 50 000 €, une déduction à hauteur de 75 % des dons effectués au profit d'organismes d'intérêt général peut être faite.

Les redevables de l'IFI ayant leur domicile fiscal en France peuvent bénéficier d'un plafonnement de l'impôt sur la fortune immobilière, si l'impôt 2020 sur les revenus de 2019 et l'IFI 2020 sont supérieurs à 75 % du revenu imposable 2019. Dans ce cas, le plafonnement s'applique, soit : $\text{impôt 2020} - 75\% \text{ du revenu imposable 2019} = \text{à la déduction sur IFI}$.

L'IFI se déclare en même temps que l'impôt sur le revenu. Le montant de l'IFI est calculé par l'administration en fonction des éléments portés sur la déclaration.

Le montant à payer de l'IFI est communiqué sur un avis séparé, en même temps que l'avis d'impôt sur les revenus.

CORRIGÉ

2. Calculer l'IFI 2020 de Mme Joliet.

Le patrimoine net taxable des époux Joliet est le suivant :

Maison en région parisienne (résidence principale)	800 000 €
– Abattement de 30 % sur résidence principale	– 240 000 €
Villa pour résidence secondaire dans le Sud	650 000 €
Chalet pour résidence secondaire dans les Pyrénées	300 000 €
– Dettes à rembourser sur chalet	– 120 000 €
Patrimoine net taxable	1 390 000 €

L'IFI théorique s'élève à : $(800\,000 \times 0\%) + (1\,300\,000 - 800\,000) \times 0,50\% + (1\,390\,000 - 1\,300\,000) \times 0,70\% = 0 + 2\,500 + 630 = 3\,130 \text{ €}$.

L'IFI théorique vient en diminution du patrimoine net taxable, soit $1\,390\,000 - 3\,130 = 1\,386\,870 \text{ €}$.

Le calcul de l'IFI brut est le suivant : $(800\,000 \times 0\%) + (1\,300\,000 - 800\,000) \times 0,50\% + (1\,386\,870 - 1\,300\,000) \times 0,70\% = 0 + 2\,500 + 608 = 3\,108 \text{ €}$.

La décote pour les patrimoines nets taxables entre 1 300 000 € et 1 400 000 € est de : $17\,500 - (1,25\% \times 1\,386\,870) = 164 \text{ €}$.

Le montant de l'IFI net s'élève donc à : $3\,108 - 164 = 2\,944 \text{ €}$.