

Corrigé exercice 02.03 Cas Gripsole

Objectifs du cas Gripsole : familiariser l'étudiant avec le régime des revenus fonciers. Bien distinguer entre l'imposition des revenus de location de locaux nus et de locaux meublés.

Remplir une déclaration réputée difficile : la déclaration des revenus fonciers.

Il est indiqué que sur une superficie totale de 1 800 m², la moitié de cette surface est donnée en location nue (**locaux A**). Seuls les revenus afférents à la location des **locaux A** (1/2 de l'immeuble) relèvent des revenus fonciers, les autres revenus relèvent de la catégorie des BIC (**locaux meublés B**).

Question préalable à se poser : le régime micro foncier est-il applicable ? Non, puisque les recettes annuelles excèdent 15 000 €.

Monsieur Gripsole relève par conséquent du régime du réel.

1. Revenus de la location des locaux A :

Recettes brutes :

Pour les locaux nus : 32 000 €

Panneau d'affichage : uniquement pour la moitié, le panneau couvrant la totalité de l'immeuble : 1 500 €

Les locations de garage, qui ne font pas partie des appartements, font l'objet d'une imposition distincte.

Indemnité d'assurance pour 7 600 €: cette indemnité est imposable puisqu'elle finance des charges déductibles des revenus fonciers.

Dépôts de garantie pour 6 100 € : les dépôts de garantie ne sont imposables que lorsqu'ils sont encaissés définitivement par le propriétaire, ce qui n'est pas le cas ici.

Dépôts de garantie pour :

- 6 100 € : non imposables puisqu'ils ont vocation à être restitués au locataire lorsqu'il quittera les lieux.

-2 300 € : ils sont imposables puisqu'ils viennent en compensation de loyers impayés, et de ce fait sont acquis définitivement au propriétaire.

Remboursements de charges des locataires : ce sont des charges qui ont été acquittées par le propriétaire pour le compte des locataires, et que ces derniers lui remboursent. Le propriétaire a payé 9 150 € pour les locaux A, et on lui rembourse 9 150 €. L'administration admet dans ce cas que le propriétaire en fasse abstraction, aussi bien en recettes qu'en dépenses.

Charges :

Un forfait de 20 € est déductible pour chaque logement loué. A défaut de précisions sur ce point, nous retiendrons une déduction de 20 €.

Frais d'huissier pour recouvrement de loyers impayés (appartements A) : ces dépenses sont déductibles pour 800 € puisqu'engagées pour la conservation du revenu foncier.

Frais d'avocat et de procédure pour un procès en exécution de la garantie décennale contre un entrepreneur pour 2 300 € : ils sont déductibles pour la même raison que précédemment, mais uniquement pour la moitié de leur montant, soit 1 150 €.

Salaire et charges de la concierge pour 9 150 € : les rémunérations des concierges ou des gardiens d'immeubles sont déductibles mais pour la moitié de leur montant, cette dépense concernant l'ensemble de l'immeuble : 4 575 €

Travaux d'installation d'une salle de bain dans un appartement A pour 3 050 € : déductibles puisqu'il s'agit de dépenses d'amélioration effectuées dans des locaux affectés à l'habitation au moment des travaux.

Travaux d'installation d'une antenne collective de télévision pour 2 300 € : déductible, mais uniquement pour la moitié de son montant, soit 1 150 € ;

Importants travaux de rénovation ayant conduit à la réfection totale de la toiture, à la transformation du grenier en appartements type (A) avec percement de fenêtres nouvelles et à des travaux de gros œuvre pour 38 000 € : il s'agit de dépenses de reconstruction et d'agrandissement qui ne sont jamais déductibles des revenus fonciers.

Au deuxième étage, une rénovation complète a également été entreprise, ayant conduit à quelques modifications du cloisonnement intérieur afin de créer des appartements type (A), à l'implantation de cuisines, d'installations sanitaires, à la réfection d'installations électriques, à l'élargissement de portes et fenêtres pour y placer des huisseries normalisées. **Le tout n'a pas affecté le gros œuvre ni accru le volume et la surface habitable** pour 22 900 € : il s'agit de dépenses d'entretien qui sont fiscalement déductibles. A l'inverse des précédentes, le gros-œuvre n'est pas affecté et la surface habitable n'est pas augmentée.

Intérêts et frais d'emprunt : sont déductibles les intérêts des emprunts contractés pour la réalisation des travaux, et ce même si les travaux eux-mêmes ne sont pas déductibles fiscalement.

Sont également déductibles les frais d'assurance-vie, les frais hypothécaires et de dossier, soit au total $4\,600 + 152 + 305 + 915 = 5\,972$ €. Le capital n'est jamais une charge fiscalement déductible.

L'impôt foncier est fiscalement déductible pour 5 500 €, mais seulement pour la moitié de son montant, puisque la taxe concerne l'immeuble dans son entier : cet impôt est supporté par le propriétaire.

2. Location des parkings

Les parkings sont loués séparément des appartements. A défaut de charges déductibles, nous ne déduirons que le forfait de 20 €, soit un montant net imposable de 15 480 €.

Synthèse :

Appartements nus (A)			Garages
Loyers:	32 000,00		15 500,00
Recettes accessoires:	1 500,00	Panneaux = 3000/2	
Indemnité d'assurances:	7 600,00		
Dépôts de garantie:	2 300,00		
Remboursements des locataires:			
Total recettes:	43 400,00		15 500,00
Dépenses acquittées pour les locataires:			
Forfait 20 €	20,00	Forfait 20 €	20,00
Frais d'huissier	800,00		
Frais d'avocat:	1 150,00	2300 / 2	
Salaires de la concierge:	4 575,00	concierge : 9 150 / 2	
Travaux d'amélioration:	3 050,00		
Installation antenne:	1 150,00	antenne : 2 300 / 2	
Travaux d'agrandissement:	-	Non déductibles	
Travaux de rénovation:	22 900,00		
Intérêts d'emprunt:	4 600,00		
Assurance-vie:	152,00		
Frais divers:	1 220,00	305 + 915	
Taxe foncière:	2 750,00	Taxe foncière : 5 500 / 2	

Total dépenses:	42 367,00		20,00
Revenu net foncier:	1 033		15 480

Le revenu net foncier imposable s'élève à **16 513 €**. Il est soumis à l'impôt sur le revenu au taux progressif.