

BREVET DE TECHNICIEN SUPÉRIEUR

PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

ÉPREUVE DE GESTION IMMOBILIÈRE

ÉPREUVE DE GESTION IMMOBILIÈRE

CE SUJET COMPORTE QUATRE DOSSIERS INDÉPENDANTS :

DOSSIER 1 : GESTION DE COPROPRIÉTÉ **15 points**

DOSSIER 2 : GESTION LOCATIVE **20 points**

DOSSIER 3 : TECHNIQUES DU BÂTIMENT **5 points**

DOSSIER 4 : TAXE SUR LES SALAIRES **10 points**

TOTAL : **50 points**

Le barème ci-dessus est donné à titre indicatif

Documents et matériels autorisés :

- Calculatrice électronique conformément à la circulaire n° 99186 du 16/11/1999
- Plan comptable général

Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet.
Il comporte 20 pages, numérotées de 1 à 20.

Les annexes 4, 12, 14 et 16 sont à rendre avec la copie,

Les 4 parties sont indépendantes
NB : tous les calculs doivent être justifiés.

L'agence IMMOGEST est implantée depuis quelques années à Angoulême (16000).

Ses activités concernent :

- la transaction vente et location
- la gestion locative et le syndic

Elle est garantie par la caisse de garantie de la FNAIM pour des montants respectifs de 130 000 € et 260 000 €.

Son activité d'abord de gestion locative (3 personnes) s'est peu à peu étendue au syndic (2 personnes) et récemment à la transaction (1 négociateur). Vous avez été embauché(e) en juillet 2007 en tant qu'assistant(e) de syndic mais aidez très souvent le service gestion locative.

DOSSIER 1 : GESTION DE COPROPRIÉTÉ

Vous avez en charge la gestion de la copropriété « Les Écureuils », immeuble de 3 étages composé de 12 appartements, 3 garages, 8 caves, 2 bureaux, entouré d'espaces verts, appartenant à 13 copropriétaires.

L'immeuble est autonome quant à la production d'eau chaude, il possède une petite centrale de chauffe.

Vous préparez actuellement la situation comptable de chaque copropriétaire et commencez par le cas de Madame CASTEL qui détient les lots : 6, 16 et 23.

Madame CASTEL a réglé toutes les sommes appelées, soit 395,10 € trimestriellement.

Vous disposez des annexes :

Annexe 1 : extrait du règlement de copropriété

Annexe 2 : état des dépenses de la copropriété

Annexe 3 : consommation d'eau

Annexe 4 : répartition des charges réelles adressée à Madame CASTEL

TRAVAIL À FAIRE :

- 11) Complétez la répartition de charges réelles de l'exercice 2006/2007 adressée à Madame CASTEL, fournie en annexe 4 (document à rendre avec la copie).**
- 12) Justifiez les volumes d'eau froide et d'eau chaude consommés par Madame CASTEL.**
- 13) Justifiez le coût unitaire du m³ d'eau froide figurant dans l'annexe 4.**
- 14) Calculez le volume d'eau utilisé pour les parties communes. Justifiez votre réponse.**

DOSSIER 2 : GESTION LOCATIVE

Vous avez en charge le dossier de Madame BOURDU, propriétaire de deux biens immobiliers (un appartement et un pavillon), loués selon la loi du 6 juillet 1989. Cette dame vient d'entrer en maison de retraite, et son fils gère désormais son patrimoine. Ce dernier a pris rendez-vous avec le cabinet afin d'obtenir diverses explications.

Vous recherchez les informations nécessaires pour répondre à ses éventuelles questions.

Vous les avez réunies dans les annexes 5 à 12.

- Annexe 5 : lots détenus par Madame BOURDU
- Annexe 6 : valeur de l'indice INSEE de référence des loyers
- Annexe 7 : renseignements concernant les provisions de charges de l'appartement loué par Monsieur BORIN
- Annexe 8 : situation des locataires
- Annexe 9 : répartition de charges 2006
- Annexe 10 : taxes foncières
- Annexe 11 : extrait des conditions du mandat de gestion
- Annexe 12 : compte rendu de gérance

Sa première interrogation concerne le changement de loyer de Monsieur BORIN en février 2007, qu'il a observé dans l'**annexe 7**.

Il veut également comprendre comment sont calculées les provisions sur charges.

TRAVAIL À FAIRE :

- 21) Justifiez le nouveau montant du loyer à partir de février 2007 concernant le locataire BORIN**
- 22) Pourquoi l'agence a-t-elle pu faire varier le loyer ?**
- 23) Justifiez le montant de la nouvelle provision pour charges du locataire BORIN.**
- 24) Justifiez le montant de la régularisation des charges 2006 que vous constatez en février 2007.**

Monsieur BOURDU ne comprend pas les sommes qui sont versées par l'Agence sur le compte de sa mère. Vous faites le calcul devant lui.

TRAVAIL À FAIRE :

- 25) Établissez le compte rendu de gérance pour les deux logements du troisième trimestre 2007 (annexe 12 à compléter et à rendre avec la copie).**

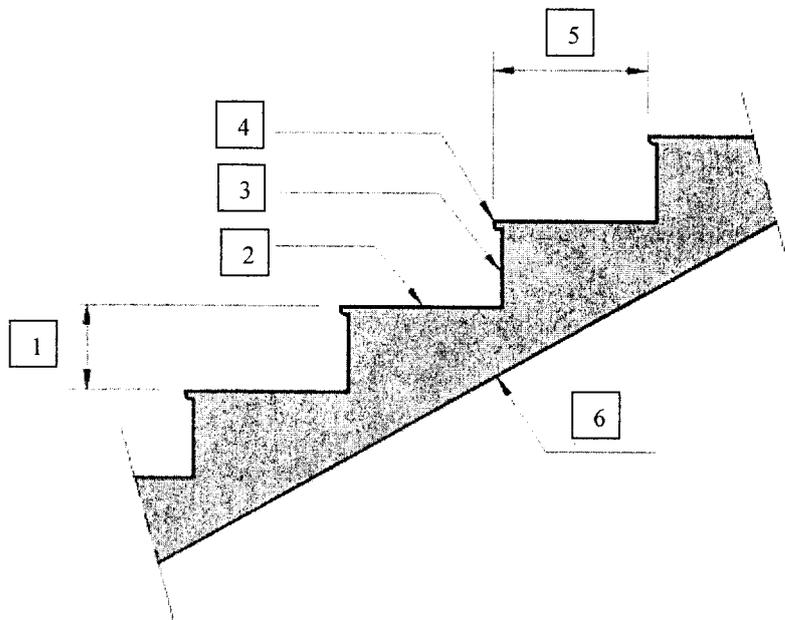
DOSSIER 3 : TECHNIQUES DU BÂTIMENT

Dans le cadre de l'activité de gestion locative, vous venez de réaliser un état des lieux d'entrée. Le locataire entrant vous pose une question relative à cet état des lieux.

Il est écrit entre autres :

- Séjour : état général correct sauf paumelle haute, de la porte entre séjour et couloir, cassée.

Par ailleurs, une réfection des escaliers est envisagée. Dans le but de discuter avec l'entrepreneur, vous disposez du plan de l'escalier ci-dessous.

**TRAVAIL À FAIRE :**

- 31) Expliquez le terme de paumelle haute.
- 32) Précisez le vocabulaire correspondant aux numéros figurant dans le plan de l'escalier.
- 33) Expliquez ce qu'est un escalier balancé.

DOSSIER 4 : TAXES SUR LES SALAIRES

L'activité syndic se développe rapidement au sein de l'Agence. Une des tâches de début d'année consiste en la déclaration annuelle de la taxe sur les salaires (déclaration 2052) due par les copropriétés employant du personnel.

Les calculs préparatoires nécessaires devenant de plus en plus fastidieux, l'agence décide de les automatiser en créant une feuille de calcul sur tableur.

Dans un premier temps, vous prenez l'exemple d'une grande copropriété « LE RICHELIEU ». Composée de plusieurs bâtiments, elle emploie un concierge et deux employés d'immeuble.

Vous disposez de :

Annexe n°13 : notice relative à la déclaration 2052.

Annexe n° 14: taxe sur les salaires 2007 de la copropriété

Annexe n°15 : extrait de la feuille de calcul

Annexe n°16 : formules du tableau

TRAVAIL À FAIRE :

41) Calculez le montant de la taxe due par la copropriété LE RICHELIEU au titre des salaires versés en 2007 en complétant l'annexe 14 (à rendre avec la copie).

42) Complétez les formules de calcul de l'annexe 16 (à rendre avec la copie).

ANNEXE N°1 : EXTRAIT DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Tableau des tantièmes généraux et particuliers attachés à chaque lot

N°	Lots	Tantièmes généraux	Entretien ascenseur	Chauffage
1	Bureau	360		20
2	Bureau	240		14
3	Cave	20		
4	Cave	20		
5	Cave	20		
6	Cave	20		
7	Cave	20		
8	Cave	20		
9	Cave	20		
10	Cave	20		
11	F2	540	665	25
12	F2	540	603	25
13	F2	540	623	25
14	F2	540	643	25
15	F3	730	793	35
16	F3	730	833	35
17	F3	730	855	35
18	F3	730	813	35
19	F4	950	1074	45
20	F4	950	1012	45
21	F4	950	1053	45
22	F4	950	1033	45
23	Garage	105		
24	Garage	105		
25	Garage	150		
	Total	10 000	10 000	454

Article 40 : Dépenses eau froide

Les appartements de l'ensemble immobilier disposent chacun de compteurs divisionnaires.

Les dépenses d'eau froide seront réparties entre les copropriétaires au prorata des consommations indiquées par les compteurs divisionnaires dans leurs appartements.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celle relevée au compteur général de l'immeuble sera répartie entre tous les copropriétaires au prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties communes attachées à chaque lot.

Article 41 : Dépenses eau chaude

Les appartements de l'ensemble immobilier disposent chacun de décompteurs individuels.

Les dépenses d'eau chaude seront réparties entre les copropriétaires au prorata des consommations indiquées par les compteurs divisionnaires dans leurs appartements.

ANNEXE N°2 : ÉTAT DES DÉPENSES EN € DU 01/10/2006 AU 30/09/2007

CHARGES GÉNÉRALES	montant	total	locatives	TVA
<u>eau froide</u>				
Eau froide commun	65,76	65,76	65,76	
Abonnement compteur SIVEER	148,40	148,40	148,40	
Total eau froide		214,16	214,16	
<u>entretien immeuble</u>				
Salaires				
BARBOT salaire janvier	113,59			
BARBOT salaire février	113,59			
BARBOT salaire mars	227,19			
BARBOT salaire avril	114,53			
BARBOT salaire mai	114,53			
BARBOT salaire juin	116,96			
BARBOT salaire juillet	116,96			
BARBOT salaire août	116,96			
BARBOT salaire septembre	116,96			
BARBOT salaire octobre	121,43			
CLARI remplacement	149,13			
BARBOT salaire novembre	121,43			
BARBOT salaire décembre	121,43	1 664,69	1 664,69	24,44
cotisations URSSAF				
4 ^{ème} trimestre 2006	192,00			
1 ^{er} trimestre 2007	255,00			
régularisation 2006	1,00			
2 ^{ème} trimestre 2007	197,00			
3 ^{ème} trimestre 2007	198,00	843,00	843,00	
cotisations RETRAITE				
4 ^{ème} trimestre 2006	52,69			
1 ^{er} trimestre 2007	70,28			
2 ^{ème} trimestre 2007	53,72			
3 ^{ème} trimestre 2007	54,47	231,16	231,16	
cotisations ASSEDIC				
4 ^{ème} trimestre 2006	26,00			
1 ^{er} trimestre 2007	29,00			
2 ^{ème} trimestre 2007	31,00			
3 ^{ème} trimestre 2007	31,00	117,00	117,00	
fourniture entretien				
droguerie Millau	34,65			
droguerie Millau	18,43	53,08	53,08	8,70
Sous total entretien ménager		2 908,93	2 908,93	
Nettoyage				
Sanicentre nettoyage vide ordures	51,10	51,10	51,10	2,66
Sous total vide ordures		51,10	51,10	2,66
espaces verts				
remboursement plantes	77,74			
Moissa espaces verts	360,79	438,53	438,53	59,13
Sous total espaces verts		438,53	438,53	59,13
total entretien immeuble		3 398,56	3 398,56	94,93

ANNEXE N°2 (suite)

CHARGES GÉNÉRALES	montant	total	locatives	TVA
<u>Électricité</u>				
électricité minuterie				
EDF/GDF	82,05			
EDF/GDF	51,04	133,09	133,09	
Total électricité		133,09	133,09	
<u>Propriétaires</u>				
assurance copropriété	725,18	725,18		
GAN				
honoraires syndic				
IMMOGEST honoraires	1 680,00	1 680,00		275.32
Frais convocation AG				
IMMOGEST	228,35	228,35		
Taxe foncière				
trésor public Angoulême	52,00	52,00		
total propriétaires		2 685,53		275.32
<u>Travaux</u>				
travaux divers				
A. CHAUFFAGE SERVICES				
réparation	170,52			16.17
sur fuite d'eau				
total travaux		170,52		16.17
TOTAL CHARGES GÉNÉRALES		6 601,86	3 745,81	386,42
ENTRETIEN ASCENSEUR ESCALIER				
<u>Électricité</u>				
force motrice				
EDF GDF	95,96			
EDF GDF	97,33	193,29	193,29	
Total électricité		193,29	193,29	
<u>Ascenseur</u>				
KONE entretien 4ème trimestre 2006	434,83			
KONE entretien 1er trimestre 2007	449,40			
KONE entretien 2ème trimestre 2007	449,40			
KONE entretien 3ème trimestre 2007	449,40	1 783,03	1 783,03	92.96
Total ascenseur		1 783,03	1 783,03	92.96
TOTAL ENTRETIEN ASCENSEUR		1 976,32	1 783,03	92.96
CHAUFFAGE				
<u>Chauffage</u>				
Gaz				
GDF gaz	516,76			
GDF gaz	926,53			
GDF gaz	1 256,55			
GDF gaz	2 485,37			
GDF gaz	1 195,76			
GDF gaz	267,06			
GDF gaz utilisé pour chauffage eau chaude	- 811,30	5 836,73	5 836,73	

ANNEXE N°2 (suite et fin)

CHARGES GÉNÉRALES	Montant	total	locatives	TVA
CHAUFFAGE				
électricité chaufferie				
EDF GDF prélèvement chaufferie	65,32			
EDF GDF prélèvement chaufferie	101,58			
EDF GDF prélèvement chaufferie	112,63			
EDF GDF prélèvement chaufferie	99,15			
EDF GDF prélèvement chaufferie	81,98			
EDF GDF prélèvement chaufferie	59,35	520,01	520,01	
contrat maintenance				
CHAUFFAGE SERVICE entretien	548,91	548,91	548,91	28.62
contrat extincteurs				
SICLI vérification	20,93	20,93	20,93	3.43
total chauffage		6 926,58	6 926,58	32.05
Travaux				
ANGOU CHAUFFAGE SERVICE remplacement circulateur du bouclage	318,52	318,52		16.61
Total travaux		318,52		16.61
TOTAL CHAUFFAGE		7 245,10	6 926.58	48.66
EAU FROIDE				
eau froide				
SIVEER eau froide facture du 23/04	1 160,07			
SIVEER eau froide facture du 29/09	1 057,03			
SIVEER abonnement extourné	- 148,40			
Utilisation pour produire l'eau chaude	- 728,84			
Utilisation pour parties communes	- 65,76	1 274,10	1 274,10	174.40
TOTAL EAU FROIDE à répartir		1 274,10	1 274.10	174.40
EAU CHAUDE				
eau chaude				
Eau chaude				
Eau froide consommée	728,84			
chauffage eau froide (gaz)	811,30	1 540,14	1 540,14	
TOTAL EAU CHAUDE à répartir		1 540,14	1 540.14	
TOTAL GÉNÉRAL				
		charges	loc/prop	Dont TVA
total des charges		18 637,52		702,44
Part locative			15 462.95	369,24
Part propriétaire			3 174,57	333,20
Part déductible		2 221,04		

**ANNEXE N°3 :
RENSEIGNEMENTS RELATIFS À LA CONSOMMATION D'EAU**

Consommation relevée par le SIVEER au compteur général de la copropriété

	index début en m ³	index fin en m ³	montants TTC en €
Facture du 23/04/07 relevé du 01/10/2006 au 15/04/2007	10 857	11 259	1 160,07
Facture du 29/09/07 relevé du 16/04/2007 au 30/09/2007	11 259	11 612	1 057,03

Les factures reçues de la compagnie des eaux, le SIVEER incluent à la fois le prix du m³ d'eau froide consommée et le coût de l'abonnement. Le coût de l'abonnement (148,40€) est intégré aux charges générales.

Consommations individuelles d'après les relevés des sous-compteurs

N° du lot	Nature du lot	index eau froide		index eau chaude	
		01/10/2006	30/09/2007	01/10/2006	30/09/2007
11	F2	638	689	574	612
12	F2	512	540	475	488
13	F2	649	704	598	638
14	F2	701	749	602	639
15	F3	699	753	604	638
16	F3	716	776	601	626
17	F3	659	682	591	595
18	F3	627	635	489	490
19	F4	638	661	512	522
20	F4	712	755	609	626
21	F4	623	665	512	535
22	F4	673	703	598	622
total consommation		465 m ³		266 m ³	

DANS CE CADRE

NE RIEN ÉCRIRE

Académie : _____ Session : _____

Examen ou Concours _____ Série* : _____

Spécialité/option* : _____ Repère de l'épreuve : _____

Épreuve/sous-épreuve : _____

NOM : _____

(en majuscules, suivi s'il y a lieu, du nom d'épouse)

Prénoms : _____ N° du candidat

Né(e) le : _____

(le numéro est celui qui figure sur la convocation ou la liste d'appel)

* Uniquement s'il s'agit d'un examen.

Repère : PIE5GIM

SESSION 2008

Durée : 2 H30

Page : 11/20

Coefficient : 2,5

ANNEXE N°4 : à rendre avec la copie

IMMOGEST
32 boulevard Cornec
16007 ANGOULÊME

RELEVÉ DE CHARGES DU 01/10/06 AU 30/09/07

Angoulême le 6 novembre 2007

Madame CASTEL Claude

12, avenue du Mail

16007 - ANGOULEME

COMPTE DE CHARGES

RÉSIDENCE : les écureuils

Lots	Tantièmes Charges générales

Avance de trésorerie	Fonds de travaux	Provision Sur budget
67,78	0	1 580,40

Postes à répartir	Montant	Vos tantièmes	Total des tantièmes	Quote-part
Charges générales				
Entretien ascenseur				
Chauffage				

Eau froide consommée : 60 m3 à 2,74€ le m3	
Eau chaude consommée : 25 m3 à 5,79€ le m3	
Total de la répartition	

Relevé de compte

Total de la répartition

Provisions appelées

Solde de l'exercice en : - notre faveur
ou - votre faveur
(Barrer la mention inutile)

Débit	crédit

B.T.S. PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

ANNEXE N°5 : LOTS DÉTENUS PAR MADAME BOURDU

	Locataire actuel	Eléments inscrits dans le bail			
		Date entrée dans les lieux	Indice de référence	loyer	charges
Appartement	Borin	01/02/2006	3 ^{ème} trimestre 2005	460.00€	165.00€
pavillon	Moutars	01/11/2004	1 ^{er} trimestre 2004	518.00€	0€

Données concernant l'appartement F4 + garage

Situation : 54, rue des Métives à Jaunay Clan - 86130

Données concernant le pavillon – maison de bourg

Situation : 94, Grand Rue Jaunay Clan – 86130

ANNEXE N° 6 : Valeur de l'indice INSEE de référence des loyers

Période	Indice de référence des loyers	Variation annuelle en %	Date de parution (1)
1er trimestre 2007	107,66	+2,92	06/07/2007
4e trimestre 2006	107,13	+3,23	06/04/2007
3e trimestre 2006	106,36	+3,19	12/01/2007
2ème trimestre 2006	105,45	+2,78	13/10/2006
1er trimestre 2006	104,61	+2,46	11/07/2006
4ème trimestre 2005	103,78	+2,30	07/04/2006
3ème trimestre 2005	103,07	+2,30	18/01/2006
2ème trimestre 2005	102,60	+2,60	18/01/2006
1er trimestre 2005	102,10	+2,79	18/01/2006
4ème trimestre 2004	101,45	+2,69	18/01/2006
3ème trimestre 2004	100,75	+2,59	18/01/2006
2ème trimestre 2004	100,00	+2,36	18/01/2006
1er trimestre 2004	99,33	+2,30	18/01/2006

1) L'indice de référence des loyers a été publié pour la première fois le 18 janvier 2006 pour les valeurs du 1er trimestre

ANNEXE 7 : RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES PROVISIONS DE CHARGES DE L'APPARTEMENT LOUÉ PAR M BORIN

La provision sur charges de l'appartement loué par Monsieur BORIN comprend :

- la part des charges locatives de la copropriété
- la part de la taxe foncière récupérable sur le locataire

Les charges sont régularisées au mois de février pour l'année précédente selon le relevé de charges réelles et la taxe foncière.

La provision est également révisée ce même mois : le montant pour l'année 2007 est calculé à partir des charges réelles de l'année précédente et du dernier avis d'imposition de Taxes Foncières le tout augmenté de 2% pour tenir compte de l'inflation. Le résultat sera arrondi à la dizaine d'euros supérieure.

ANNEXE N° 8 : SITUATION DES LOCATAIRES

locataires	Période	loyers	provisions	Divers	montants	Total du	Réglés	Impayés
Lot 0134 appartement								
Borin	01/01/07 au 31/01/07	460,00	165,00				625,00	
	01/02/07 au 28/02/07	474,68	170,00	Régularisation charges 2006 Régularisation provision janvier	8,13 5,00		657,81	
	01/03/07 au 31/03/07	474,68	170,00				644,68	
Totaux	Totaux	1 409,36	505,00		13,13	1 927,49	1 927,49	

Lot 0135 pavillon								
Moutars	01/01/07 au 31/01/07	545,53					545,53	
	01/02/07 au 28/02/07	545,53					545,53	
	01/03/07 au 31/03/07	545,53					545,53	
Totaux	Totaux	1 636,59				1 636,59	1 636,59	

(...)

Locataires	Période	loyers	provisions	Divers	montants	Total du	Réglés	Impayés
Lot 0134 appartement								
Borin	01/07/07 au 31/07/07	474,68	170,00				644,68	
	01/08/07 au 31/08/07	474,68	170,00				644,68	
	01/09/07 au 30/09/07	474,68	170,00				644,68	
Totaux	Totaux	1 424,04	510,00			1 934,04	1 934,04	

Lot 0135 pavillon								
Moutars	01/07/07 au 31/07/07	545,53					545,53	
	01/08/07 au 31/08/07	545,53					545,53	
	01/09/07 au 30/09/07	545,53						
Totaux	Totaux	1 636,59				1 636,59	1 091,06	545,53

ANNEXE N° 9 : RÉPARTITION DE CHARGES 2006

ARTIMON IMMOBILIER18, Route des 2 rivières
86 130 JAUNAY CLAN

cartes professionnelles : 245 et 246

Madame BOURDU17, place des Armes
16000 ANGOULÊME**IMMOGEST**32, Bd Cornec
16007 ANGOULÊME**Résidence Les Métives**

54, Rue des Métives

Rappel pour mémoire participation
aux fonds suivants

Lots	Etg	Type de lot	Tantièmes
00007	04	Appartement	101
00010	RC	Garage	10

Avance de trésorerie 339,55	provisions 2 282,93
--------------------------------	------------------------

Postes à répartir	Montant	Tantièmes	Base de répartition	Quote-part	Charges locatives
CHARGES GENERALES	6 284,10	111	1 000	697,54	482,28
HONORAIRES DU SYNDIC	1 287,56	111	1 000	142,92	
CHARGES ASCENSEUR	1 874,63	199	1 000	373,05	373,05
CHARGES CHAUFFAGE	9 344,14	112	1 000	1 046,54	1 046,54
Quote part TVA	Quote part locative	TOTAL DE LA REPARTITION		2 260,05	1 901,87
229,47	1 901,87	RELEVÉ DE COMPTE		DEBIT	CREDIT
Total de la répartition				2 260,05	
Provisions appelées					2 282,93
Solde de l'exercice en votre faveur				29,88	

ANNEXE N° 10 : TAXES FONCIÈRES



Madame BOURDU

17, place des Armes

16 000 ANGOULÊME

2006

DÉPARTEMENT : 860 VIENNE

COMMUNE : 115 A JAUNAY-CLAN

DÉTAIL DU CALCUL DES COTISATIONS

Commune	Syndicat de communes	Inter-communalité	Département	Région	Tax. foncière d'équipement	Tax. ordures ménagères	Total des cotisations	
13,60 %	%	1,59 %	8,02 %	3,32 %	%	%		
13,60 %	%	1,64 %	8,40 %	3,32 %	%	%		
94 GR GRAND RUE						9,40 %		
1939		1939	1939	1939		1939		
264		32	163	64		182	705	
54 RUE DES METIVES						9,40 %		
927		927	927	927		927		
126		15	78	31		87	337	
383		44	226	93		250		
390		47	241	95		269		
+1,83 %	%	+6,82 %	+6,64 %	+2,15 %	%	+7,60 %		
Commune	Syndicat de communes	Inter-communalité	Département	Région	Tax. foncière d'équipement	Chambre d'agriculture		
%	%	%	%	%	%	%	%	
%	%	%	%	%	%	%	%	
%	%	%	%	%	%	%	%	
%	%	%	%	%	%	%	%	
					Base du forfait forestier	Majoration taxe terre agricole	Coût de assurance des accidents agricoles	

1125	83
Montant de votre impôt	
1125	

ANNEXE N°11 :

EXTRAIT DU MANDAT DE GESTION ET INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Reddition des comptes : trimestrielle
Règlement trimestriel : par chèque le dernier jour du trimestre
Honoraires de gestion : 7% hors taxes des sommes encaissées

Informations complémentaires sur les lots de Mme BOURDU :

Le 5 juillet l'agence a payé l'appel de charges trimestriel de copropriété pour un montant de 595,45 €.

Le 15 juillet est effectué un règlement de 112,37 € TTC concernant des travaux de plomberie à la charge du propriétaire

ANNEXE N° 13 :

**EXTRAIT DE LA NOTICE RELATIVE A LA DÉCLARATION ANNUELLE DE LA TAXE SUR
LES SALAIRES (N° 2052 – NOT)***Loi de finance 2007*

.....

B - Liquidation annuelle de la taxe sur les salaires

Pour la liquidation générale de fin d'année ou en cas de cession ou de cessation d'entreprise en cours d'année, le cadre de la déclaration n° 2052 comprend le montant total des rémunérations brutes individuelles versées annuellement (ou jusqu'à la date de cession ou de cessation).

Ce montant est déterminé à partir, soit de la déclaration annuelle des salaires (DADS 1 ou 2460), soit de la déclaration annexe 2461 T.

1. Taux d'imposition**a. En Métropole**

La taxe comporte un taux normal appliqué à la totalité des rémunérations brutes individuelles et des taux majorés appliqués aux rémunérations brutes individuelles qui dépassent un certain seuil.

Le taux de 4,25 % (taux normal) est d'abord appliqué sur la totalité de la base imposable correspondant au montant global des rémunérations brutes individuelles versées pendant l'année. Une première majoration de 4,25 % par rapport au taux normal s'applique à la fraction de ces rémunérations comprise entre 7 156 € et 14 295 €.

Une seconde majoration de 9,35 % par rapport au taux normal s'applique à la fraction de ces rémunérations qui excède 14 295 €.

*b....***2. Les arrondis fiscaux**

La base imposable et le montant net de l'impôt dû sont arrondis à l'euro le plus proche. Les bases et cotisations inférieures à 0,50 euro sont négligées et celles supérieures ou égales à 0,50 euro sont comptées pour 1.

3. Exemple de calcul pour une entreprise ayant un établissement unique en Métropole et employant un seul salarié :

Soit une rémunération brute de 17 803 € versée en 2007 par un employeur assujetti à la taxe sur les salaires à 100 %

Base taux normal : 17 803 . taxe $17\ 803 \times 4,25\ % = 756,63\ €$. Ce montant est arrondi à 757 €

Base 1^{re} taux majoré : $14\ 295 - 7\ 156 = 7\ 139$ taxe : $7\ 139 \times 4,25\ % = 353,38\ €$. Ce montant est arrondi à 353 €

Base 2^e taux majoré : $17\ 803 - 14\ 295 = 3\ 508$ taxe $3\ 508 \times 9,35\ % = 327,99\ €$. Ce montant est arrondi à 328 €

Total taxe brute = 1 438 €.

.....

DANS CE CADRE

Académie : _____ Session : _____

Examen ou Concours _____ Série* : _____

Spécialité/option* : _____ Repère de l'épreuve : _____

Épreuve/sous-épreuve : _____

NOM : _____

(en majuscules, suivi s'il y a lieu, du nom d'épouse)

Prénoms : _____ N° du candidat

Né(e) le : _____

(le numéro est celui qui figure sur la convocation ou la liste d'appel)

* Uniquement s'il s'agit d'un examen.

NE RIEN ÉCRIRE

Repère : PIE5GIM

SESSION 2008

Durée : 2 H30

Page : 19/20

Coefficient : 2,5

ANNEXE N° 14: TAXE SUR LES SALAIRES 2007 DE LA COPROPRIÉTÉ
(à compléter et à rendre avec la copie)

Salariés	Dubois	Maurice	Martin			
Salaire annuel	22 000 €	6 000 €	12 000 €	total base	taux	cotisations
base taux normal						
base 1er taux majoré						
base 2ème taux majoré						
total à verser :						

