

BREVET DE TECHNICIEN SUPÉRIEUR

PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

ÉPREUVE DE TRANSACTION IMMOBILIÈRE

Durée de l'épreuve : 2h30

Coefficient : 2,5

DOSSIER 1 : COMMUNICATION ET ANALYSE COMMERCIALES 20 points

DOSSIER 2 : LA PLUS – VALUE IMMOBILIERE 13 points

DOSSIER 3 : ANALYSE PATRIMONIALE 17 points

TOTAL 50 points

Le barème ci-dessus est indicatif

Documents et matériels autorisés :

- calculatrice électronique conformément à la circulaire n°99186 du 16/11/1999

Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il soit complet.
Le sujet comporte 10 pages, numérotées de 1 à 10.

CODE ÉPREUVE : PIESTIM		EXAMEN : BTS	SPÉCIALITÉ : PROFESSIONS IMMOBILIÈRES	
SESSION 2005	SUJET	ÉPREUVE : TRANSACTION IMMOBILIÈRE		<u>Calculatrice autorisée :</u> OUI
Durée : 2H30		Coefficient : 2,5	N° sujet :07NB05	Page : 1 / 10

LE CABINET DUGUESCLIN

Créé en 1962, le cabinet DUGUESCLIN, situé 25 rue Duguesclin dans le 6^{ème} arrondissement de LYON, est aujourd'hui une société anonyme au capital de 50 000 €.

Spécialisé à l'origine dans l'administration de biens et l'activité de syndic, il offre actuellement à sa clientèle une gamme complète de services puisque, depuis 1987, il développe l'activité « Transaction ».

Il est adhérent à la FNAIM et possède les cartes « Transaction » et « Gestion Immobilière ». Le montant des garanties s'élève respectivement à 120 000 € et 600 000 €.

Il emploie 14 personnes réparties en 4 services :

- Gérance locative
- Syndic de copropriétés
- Location
- Transaction.

Employé(e) dans le service « Transaction », vous êtes amené(e) à travailler sur différents dossiers sous la responsabilité de Madame BALLENT, responsable du service.

DOSSIER N°1 : COMMUNICATION ET ANALYSE COMMERCIALES

En raison des relations entretenues avec des promoteurs, votre service « Transaction » est de plus en plus régulièrement amené à commercialiser des logements neufs en copropriété, activité qui n'est pas toujours très bien maîtrisée. Madame BALLENT, la responsable du service « Transaction », fait donc appel à vous.

D1.1 - Établissez une liste ordonnée, en fonction de leur nature, d'arguments de vente des biens d'habitation neufs.

Votre responsable a également constaté que la synergie qui devrait exister entre les différentes activités du cabinet est loin d'être satisfaisante. Ainsi, la plupart des propriétaires-bailleurs, copropriétaires et locataires, ignorent l'existence du service « Transaction » du cabinet.

D1.2 - Proposez un projet de courrier publicitaire qui sera joint au prochain appel de provisions adressé aux copropriétaires afin de les informer de l'existence du service « Transaction » du cabinet.

Madame BALLENT souhaite disposer d'une analyse de l'activité des trois négociateurs du service. Pour cela, elle vous remet le tableau statistique qu'elle a réalisé pour le 1^{er} trimestre 2005 (ANNEXE 1).

D1.3 - Rédigez, à l'attention de Mme BALLENT, une note dans laquelle vous mettez en évidence et vous analysez les méthodes de travail des trois négociateurs, à partir de quelques indicateurs et outils de calcul que vous préciserez au préalable.

DOSSIER N°2 : PLUS – VALUE IMMOBILIÈRE

Vous êtes en relation depuis novembre 2004 avec Madame et Monsieur DARGENT qui souhaitent acheter un appartement neuf dans l'Ouest lyonnais pour en faire leur résidence principale.

Ce couple est locataire de sa résidence principale actuelle depuis son arrivée à LYON en 1996. Il envisage de vendre un studio, situé à Nice, qu'il a acquis en juin 1997 comme résidence secondaire. Le montant de cette vente doit constituer une partie de son apport personnel pour l'achat envisagé. La vente du studio niçois est prévue en mai 2005.

À partir des informations des ANNEXES 2 et 3,

D2.1 - Déterminez le caractère imposable ou non de la plus-value immobilière réalisée sur la vente envisagée. Justifiez votre réponse.

D2.2 - Calculez le montant estimé de cette plus-value imposable (arrondir à l'euro le plus proche). Présentez votre travail sous forme de tableau.

D2.3 - Calculez le montant de l'impôt correspondant à la plus-value estimée et précisez les modalités de paiement.

Déterminez le produit net de la vente de ce studio (arrondir au millier d'euros le plus proche).

DOSSIER N°3 : ANALYSE PATRIMONIALE

En mai 2005, vous avez pris en mandat un appartement (ANNEXE 4) qui vous a semblé tout à fait convenir à Madame et Monsieur DARGENT.

Une première visite a confirmé votre impression. À l'issue de la deuxième visite, les époux DARGENT ont souhaité que vous répondiez à quelques questions et que vous meniez l'étude de leur plan de financement.

Pour cela, utilisez les informations fournies dans les ANNEXES 2, 4 et 5, et retenez comme montant net de l'apport constitué par la vente du studio (dossier 2) la somme de 85 000 €.

D 3.1 - Pourquoi est-il indiqué "frais de notaire réduits" dans la fiche du bien (annexe 4) ?

D3.2 - Sachant que les frais et droits de mutation à la charge de l'acquéreur peuvent être estimés dans le cas présent à 3% du montant du prix d'acquisition, construisez le plan de financement du bien.

Calculez le coût de l'emprunt contracté (hors frais annexes).

D 3.3 - Quel est l'intérêt de l'assurance décès-invalidité pour les emprunteurs?

Expliquez le choix d'assurer l'emprunt à 100% sur chacune des deux têtes.

Calculez le coût mensuel de l'assurance.

Déterminez alors le taux d'effort (ou taux d'endettement) assurances incluses. Commentez votre résultat.

Remarque : Tous les calculs justificatifs seront présentés de façon claire.

ANNEXE 1 : Données relatives au 1er trimestre 2005

Négociateurs	Mandats simples « rentrés »	Mandats exclusifs « rentrés »	Nombre de visites acheteurs	Nombre de ventes	Nombre de mandats nécessaires pour 1 vente	C.A.* moyens HT par vente en euros (arrondis à 1€)	C.A.* HT trimestriels en euros
Madame LEVERT	13	26	53	14	4	11 586	162 200
Monsieur CERVY	31	8	112	21	4,42	8 537	179 280
Monsieur CLARYL	26	15	84	16	5	9 756	156 100

* C.A. : chiffre d'affaires

ANNEXE 2 : informations communiquées par Mme et M. DARGENT

Ce couple, marié, a trois enfants à charge.

Ses revenus actuels sont les suivants :

- Madame : conductrice de tramway : 1 650 € nets mensuels sur 13 mois
- Monsieur : technicien informatique : 1 550 € nets mensuels sur 13 mois.

Le logement mis en vente a été acquis le 15 juin 1997 pour 35 000 €. Les frais d'acquisition s'étaient élevés à 2 975 € (justificatif fourni). Le prix de vente envisagé est de 94 000 € en raison du bon état du bien vendu et de son excellente localisation.

Ce logement a été acquis au comptant à la suite d'un héritage. Des travaux importants d'aménagements électriques et autres, effectués par des entreprises, ont été réalisés en avril 2000 pour un montant de 5000 €.

Ce couple avait placé, il y a 4 ans, une somme de 10 500 € à 4,25 % l'an qui participera à son apport personnel.

Pour compléter son financement, le couple envisage un emprunt bancaire.

Il ne veut pas s'engager au-delà d'un taux d'effort (ou d'endettement) de 25% hors assurances.

La durée de remboursement qu'il retient est de 15 ans maximum, **moins si possible**.

L'établissement financier auquel il s'adresse lui propose les conditions suivantes concernant le prêt bancaire envisagé :

⇒ 3,5 % l'an si l'apport personnel est supérieur à 40 % du coût total de l'opération

⇒ 4 % l'an si l'apport personnel est inférieur ou égal à 40 % du coût total de l'opération.

Il souhaite assurer l'emprunt contracté à 100 % sur chacune des deux têtes. Le coût mensuel de cette assurance décès-invalidité est de 2,13 € pour 10 000 € empruntés.

**ANNEXE 3 : Extraits de la fiche d'information relative à la réforme des plus-values immobilières (site : impots.gouv.fr - janvier 2004.)
(cette annexe comporte 3 pages).**

1. Champ d'application

Personnes imposables

Les plus values réalisées lors de la cession d'immeubles, de meubles ou de parts sont soumises au régime d'imposition des plus-values des particuliers lorsqu'elles sont réalisées à titre occasionnel par des personnes physiques ou par des sociétés qui relèvent des articles 8 à 8 ter du CGI (ainsi que celles qui relèvent de l'article 8 quinquies du CGI pour les biens meubles).
[...]

Biens imposables

Trois types de biens relèvent du régime des plus-values des particuliers :

- les immeubles (bâti ou non bâti) ou les droits relatifs à des immeubles (usufruit, nue-propriété, servitudes, etc.) ;
- les parts de sociétés à prépondérance immobilière (sociétés dont l'actif est, à la clôture des trois exercices qui précèdent la cession, constitué pour plus de 50 % de sa valeur réelle par des immeubles non affectés à leur propre exploitation) : le champ d'application du régime des plus-values immobilières est limité aux seules cessions de parts de sociétés civiles à prépondérance immobilière. Par dérogation, le nouveau dispositif est toutefois applicable pour les cessions de titres de sociétés de capitaux à prépondérance immobilière qui interviennent entre le 1^{er} janvier 2004 et le 31 décembre 2004 lorsque les titres ont été acquis avant le 21 novembre 2003 ;
- les biens meubles ou les droits relatifs à ces biens : les bijoux ou objets d'art, de collection et d'antiquité qui relèvent en principe de la taxe forfaitaire prévue à l'article 150 V bis peuvent être imposés sur option selon le régime droit commun des plus-values.
[...]

Biens exonérés

Certains biens ou droits n'entrent pas dans le champ de l'impôt :

- sont exonérés, les immeubles qui constituent l'habitation principale du cédant au jour de la cession ainsi que leurs dépendances immédiates et nécessaires ; les immeubles pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation ; les immeubles échangés dans le cadre d'opérations de remembrements ou assimilées ; les immeubles dont le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 € ; les immeubles détenus depuis plus de 15 ans. Une exonération particulière est prévue en faveur de certains non-résidents.
[...]

Opérations imposables

Seules sont imposables les plus-values réalisées lors d'une cession à titre onéreux. Aucune imposition n'est établie, lors de l'échange des titres, aux plus-values réalisées dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'un apport de titres d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés.
[...]

2. Calcul de la plus-value brute

Principe

La plus ou moins-value brute est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition.

Prix de cession

Le prix de cession à retenir est le prix réel tel qu'il est stipulé dans l'acte [. . .]

Prix d'acquisition

Le prix d'acquisition à retenir est le prix effectivement acquitté par le cédant, tel qu'il a été stipulé dans l'acte. Il est majoré d'un certain nombre de frais et de dépenses diverses limitativement énumérés :

[. . .]

- frais afférents à l'acquisition à titre onéreux retenus soit par leur montant réel sur justification, soit forfaitairement pour les immeubles (à l'exclusion des meubles et des parts). Dans ce dernier cas, ils sont fixés à 7,5 % du prix d'acquisition ;

- dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement, de rénovation et d'amélioration retenus soit, sous certaines conditions **(1)**, pour leur montant réel ou forfaitairement à 15 % du prix d'acquisition à la condition que le contribuable cède le logement plus de cinq ans après son acquisition ;

[. . .]

3. Calcul de la plus-value imposable

Abattement pour durée de détention

La plus-value brute est réduite d'un abattement de 10 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième pour les immeubles et de la deuxième pour les meubles.

[. . .]

Abattement fixe

Un abattement fixe de 1000 € est opéré sur la plus-value brute, corrigée le cas échéant de l'abattement pour durée de détention et des moins-values imputables.

[. . .]

4. Impôts et prélèvements sociaux

Le contribuable qui cède un immeuble est imposable :

- à l'**impôt sur le revenu afférent à la plus-value** au taux proportionnel de 16 %. Lorsque la cession porte sur un peuplement forestier, l'impôt afférent à la plus-value est diminué, sous certaines conditions, d'un abattement de 10 € par année de détention et par hectare cédé ;

- aux **prélèvements sociaux** soit au 1^{er} janvier 2004, un taux global de 10 %.

La CSG prélevée sur les plus-values des particuliers n'ouvre pas droit à déduction du revenu imposable dès lors que les revenus concernés supportent l'impôt à un taux proportionnel.

[. . .]

(1) sur facture, pour des biens détenus depuis moins de 5 ans.

5. Obligations déclaratives et de paiement

L'impôt sur le revenu afférent à la plus-value réalisée est déclaré et payé :

- à la conservation des hypothèques lors de la cession d'un immeuble ou de droit relatifs à un immeuble. Des obligations déclaratives et de paiement spécifiques sont toutefois prévues dans certaines situations très particulières (ordonnance judiciaire ; acte passé en la forme administrative ; etc.) ;

- à la recette des impôts lors de la cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière ou de biens meubles.

[. . .]

6. Entrée en vigueur

Principe

Les nouvelles dispositions s'appliquent pour l'imposition des plus-values réalisées lors des cessions à titre onéreux intervenues à compter du 1^{er} janvier 2004.

Les cessions intervenues en 2003 demeurent imposables selon les conditions et les modalités prévues par les articles 150 A à 150 S du CGI, dans leur rédaction en vigueur avant la promulgation de la loi de finances pour 2004. Les contribuables qui ont cédé un immeuble, un meuble ou des parts de sociétés à prépondérance immobilière en 2003 restent donc tenus de souscrire une déclaration n° 2049 en mars 2004.

[. . .]

ANNEXE 4 : Fiche descriptive de bien

Appartement

BIEN

Prix de vente : 198 000 €

Surface totale : ...112...m²

Surface attestée Carrez (O/N) : 0

Localisation

Quartier : *Chavril*.....

Zone géographique (commune) : *Ste Foy les Lyon*.....

Adresse : *18 chemin de Chavril*.....

Renseignements immeuble	Renseignements financiers
Étage :3.....	Charges mensuelles :
Nombre Étages :5.....	Impôts fonciers :
Ascenseur (O/N) :O...	Taxe d'habitation :
Année de construction : ...2002.....	TVA (O/N) : ...O.....
Sur son terrain : (O/N) : ...O.....	Date d'échéance TVA 15/04/07

Renseignements intérieurs et extérieurs

Nombre de pièces :5....	Exposition séjour : ...S.....
Nombre de chambres : ...4.....	Type chauffage : ...gaz ind.....
Nombre WC : ...2.....	Surface terrasse : ...10 m ²
Nombre salles de bains : ...1.....	Surface jardin :
Nombre salles d'eau : ...1.....	Cave : O :
Nombre cabinet de toilette :	Garage : ...O.....
Cuisine ind. (O/N) :O.....	Parking (n°) :
Cuisine équipée (O/N) : ...O....	

REMARQUE :

❖ *Bel appartement, lumineux et en excellent état*

❖ *Frais de notaire réduits*

ANNEXE 5 : Tableau des remboursements mensuels pour 1 000 € empruntés en fonction du taux d'intérêt annuel et de la durée de remboursement (en années)

taux durée	3 %	3,5 %	4 %	4,5 %	5%	5,5 %	5,7 %
2	42,98	43,20	43,42	43,65	43,87	44,10	44,19
3	29,08	29,30	29,52	29,75	29,97	30,20	30,29
5	17,97	18,19	18,42	18,64	18,87	19,10	19,19
7	13,21	13,44	13,67	13,90	14,13	14,37	14,57
9	10,58	10,81	11,04	11,28	11,52	11,76	11,86
11	8,90	9,14	9,38	9,62	9,86	10,11	10,21
13	7,75	7,99	8,23	8,48	8,73	8,99	9,09
15	6,91	7,15	7,40	7,65	7,91	8,17	8,28