

**ÉPREUVE DE GESTION IMMOBILIÈRE****Éléments indicatifs de corrigé et barème****PREMIÈRE ENTREPRISE : CABINET ROSNY-IMMO****DOSSIER 1 : GESTION LOCATIVE 22 points****11 - Mensualité d'emprunt****2 points**Taux mensuel (proportionnel) :  $\frac{5,04\%}{12} = 0,42\%$ 

$$1\ 506,47 = \frac{0,0042}{1 - (1,0042)^{-180}} * 190\ 000$$

**12 - La CRL est supprimée à compter des revenus 2006.****1 point**

*Si la location avait été antérieure à 2006, le candidat aurait pu répondre que, l'immeuble ayant - moins de moins de 15 ans, la location aurait été exonérée de CRL.*

*D'autre part, si la location avait été assujettie à la CRL, l'immeuble n'étant loué qu'à partir de janvier 2005, il n'y aurait pas eu de CRL à payer sur la location en 2005, elle ne serait payée qu'en 2006 (avec le reste de l'IR).*

**13 - La taxe foncière ne reste pas en totalité à la charge des propriétaires ESILVA. Une partie va être récupérée auprès des locataires MARTIN : il s'agit d'une partie de la TAXE SUR LES ORDURES MENAGÈRES. En effet l'avis d'imposition de la taxe foncière concerne plusieurs biens immeubles. Il faudra seulement imputer au locataire le montant de :**

**2 points**

$$380 * \frac{\text{Valeur locative des biens loués}}{\text{Valeur locative cadastrale totale}}$$

$$380 * \frac{\text{Valeur locative des biens loués}}{6610}$$

**14 - Éléments formant les 16 614 € :****3 points**

*Commission TTC agence [(73,60+14,43)\*12] = 1 056,36 (voir les comptes rendus de gérance)*

*arrondi à 1 056 sur la déclaration 2044*

*+ Travaux de rénovation 3 827,20 (voir sujet page 2)*

*arrondi à 3 827 sur la déclaration 2044*

*+ Charges de copropriété [(382,90\*3) + 375,85] = 1 524,55 (voir les comptes rendus de gérance ; pas de régularisation de charges de copropriété car première année)*

*arrondi à 1 525 sur la déclaration 2044*

*+ Intérêts d'emprunt 9 340,31 (voir tableau de remboursement en annexe 1)*

*arrondi à 9 340 sur la déclaration 2044*

*+ Taxe foncière - Récupération Taxe des Ordures Ménagères : 1009 - (1192,53 - 1050) = 1009 - 142,57 = 866.43 (le candidat n'est pas en mesure de fournir facilement ce calcul. Les données figurent en annexe 3 sur le compte rendu de gérance du quatrième trimestre 2006 : on voit qu'au mois de novembre il a été récupéré 1 192,53 - 1 050 = 142,57 de TOM.*

*arrondi à 866 sur la déclaration 2044*

15 -

10 points

## Annexe 5 : Tableau de calcul (à rendre avec la copie)

	Imposition au revenu foncier réel	Imposition au micro-foncier
Déclaration des revenus fonciers sur la déclaration d'ensemble n°2042 (oui ou non)	oui	oui
Calcul des revenus fonciers sur la déclaration de revenus fonciers n°2044 (oui ou non)	oui	non
Revenu brut foncier	11 040	920 * 12 = 11 040
Abattement forfaitaire (oui ou non)	non	oui
Taux de l'abattement forfaitaire		30 %
Montant de l'abattement forfaitaire		3 312
Total charges déductibles (dont abattement de 14%)	$[(73,60+14,43)*12] + 3\,827,2 + (1\,009-142,53)$ $+ [(382,90*3) + 375,85] + 9\,340,31$ 16 614	
<b>Revenus fonciers taxables</b>	- 5 574	+ 7 728
Traitements et salaires bruts	$70\,000 + 68\,000$ 138 000	$70\,000 + 68\,000$ 138 000
Traitements et salaires nets	$(70\,000 * 0,9) + (68\,000 * 0,9)$ 124 200	$(70\,000 * 0,9) + (68\,000 * 0,9)$ 124 200
Revenu Global	$- 5\,574 + 124\,200$ 118 626	$7\,728 + 124\,200$ 131 928
Nombre de parts	$1 + 1 + 0,5 + 0,5 + 1$ 4	4
Quotient familial	$118\,626 / 4$ 29 656,50	$131\,928 / 4$ 32 982
Impôt brut avant réductions	$(118\,626 * 30\%) - (5\,147,45 * 4)$ 14 998	$(131\,928 * 30\%) - (5\,147,45 * 4)$ 18 988,60
Réductions d'impôt	$61 + 153 + 183$ - 397	$61 + 153 + 183$ - 397
<b>IMPÔT NET À PAYER</b>	$14\,998 - 397$ 14 601	18 591,60

**16 - Solution****2 points**

Option pour le réel conseillé :

Economie d'impôt de 3 990,60 € pour 2005 (18 591,60- 14 601).

Encore avantageux en 2007 -2008, car emprunt en cours dont les intérêts restent importants et, avec les autres charges entraîneront encore un déficit foncier (ne pas oublier que l'option pour le réel foncier engage pour 3 années).

+ facture SUPELEC en 2007.

**17 - Nouvel indice pris en référence****2 points**Nouveau loyer = ancien loyer \*  $\frac{\text{IRL 2}^{\text{ème}} \text{ trimestre 2006}}{\text{IRL 2}^{\text{ème}} \text{ trimestre 2005}}$ 

$$945,56 = 920 * \frac{\text{IRL 2}^{\text{ème}} \text{ trimestre 2005}}{102,60}$$

$$\text{IRL 2}^{\text{ème}} \text{ trimestre 2005} = \frac{945,56 * 100}{920} = 105,4504957 \text{ arrondi à } \mathbf{105,45}$$

**DOSSIER 2 : GESTION COMPTABLE****5 points****21 - Enregistrements**

		D	C
	28/12/2006		
4112-02-11565	Client Locataire MARTIN	1 075,56	
4112-01-11564	Client Propriétaire ESILVA		1 075,56
	03/01/2007		
5451	Banque Gérance	1 075,56	
4112-02-11565	Client Locataire MARTIN		1 075,56
	06/01/2007		
4112-01-11564	Client Propriétaire ESILVA	2 750,80	
401	Fournisseurs		2 750,80
	08/01/2007		
401	Fournisseurs	2 750,80	
5451	Banque Gérance		2 750,80
	31/01/2007		
4112-01-11564	Client Propriétaire ESILVA	91,41	
70612	Gestion locative		76,43
44571	Etat - TVA collectée		14,98
Honoraires HT = 8% du loyer HC (de janvier 2006)			
76,43 = 8 % * 955,42			
TVA = 14,98 = 76,43 * 0,196			

**DOSSIER 3 : GESTION DU PERSONNEL****8 points****31 - Taux d'emploi (annexe 8, à rendre avec la copie)****3 points**

Total UV : 10 960  
 Majoration de 25 % =  $(10960 - 10\ 000) * 25\ % = 240$   
 Total = 11 200  
 Soit 112 %

**32 - Calcul du salaire brut****2 points**

Salaire de base =  $255 * 3,61 * 112\ % = 1\ 031,12\ €$   
 Salaire complémentaire :  $451,52 * 112\ % = \underline{505,70\ €}$   
 Total 1 536,82 €

**33 - Évaluation des avantages en nature qui figureront sur le bulletin de paye****3 points**

Eau chaude : 12,65 €  
 Chauffage : 15,49  
 Logement :  $50\ m^2 * 3€ = 150\ €$

Ces avantages en nature figureront en fin de feuille de paye (après le calcul des cotisations sociales) et seront retirés de la paye de la gardienne.

**DOSSIER 4 : TECHNIQUE DU BÂTIMENT****5 points****41 - J'ai vu qu'il y a une chaudière murale individuelle au gaz. Qu'est-ce qu'un contrat d'entretien d'installation de chauffage ? Est-il obligatoire ? Et si c'est le cas, il est dû par le locataire ou le propriétaire ? (3 points)**

Un contrat d'entretien d'installation de chauffage prévoit :

- le nettoyage du corps de chauffe, du brûleur, de la veilleuse, de l'extracteur (si incorporé dans l'appareil),
- la vérification et le réglage des organes de régulation,
- la vérification du circulateur (si incorporé dans l'appareil),
- la vérification des dispositifs de sécurité de l'appareil,
- la main d'œuvre nécessaire au remplacement des pièces défectueuses.

*On exige uniquement le nettoyage, la vérification du bon fonctionnement et de la sécurité.*

L'entretien est obligatoire (entretien annuel), mais le contrat ne l'est pas même s'il est conseillé.

L'entretien est à la charge du locataire.

**42 - Dans l'état des lieux, il est écrit entre autres :**

- Salon : Etat général correct sauf traverse ouvrante basse de l'ouvrant à la française en mauvais état (moisissures apparentes sur le bois)
- Salle de bains : Fuite au niveau du robinet d'eau chaude du mélangeur.

**Pouvez-vous m'expliquer ce que veulent dire les termes soulignés pour le salon ? (1 point)**

Pièce horizontale de la partie mobile située dans le bas de la menuiserie à la française, c'est-à-dire qui s'ouvre vers l'intérieur autour d'un axe vertical.

**Quelle différence il y a entre un mélangeur et un mitigeur ? 1 point)**

Un mélangeur a un robinet d'eau chaude et un robinet d'eau froide alimentant un seul bec, alors que le mitigeur n'a qu'un seul robinet de réglage de température et de débit.

<b>DEUXIÈME ENTREPRISE : OPHLM DE ROSNY-sous-BOIS</b>
---

Annexe 12 (à rendre avec la copie) : Grille de simulation **5 points**

	Simulation 1	Simulation 2	Simulation 3	Simulation 4
Revenu annuel total n-2 du foyer :	40 000	45 000	50 000	100 000
Nombre de personnes composant le foyer :	2	4	3	5
Montant du plafond :	23 989	37 546	31 448	44 671
Superficie de l'appartement (en m <sup>2</sup> ) :	120	75	150	130
Loyer payé actuellement :	600	400	600	600
Pourcentage de dépassement des ressources :	66,74%	19,85%	58,99%	123,86%
Bilan	Surloyer obligatoire	Pas de surloyer	Surloyer obligatoire	Surloyer obligatoire
<b>Augmentation Loyer</b>				
Coefficients à appliquer :	1,75		1,25	2,5
Montant théorique du surloyer :	317,10		283,13	490,75
Total Loyer + surloyer	917,10		883,13	1090,75
Plafonnement du loyer et surloyer	833,33		1 041,67	2 083,33
Montant final du loyer	833,33	400	883,13	1 090,75
Montant final du surloyer	233,33	0	283,13	490,75

Annexe 13 (à rendre avec la copie) : Grille de formules 5 points

Adresse cellule	Formules
E14	<b>=(E3-E7)/E7</b>
E16	=SI(E14<=0,2;"Pas de surloyer";"Surloyer obligatoire")
E21	=SI(E14<=0,2;"";SI(E14<=0,3;0,4;SI(E14<=0,4;0,5;SI(E14<=0,6;1,25;SI(E14<=0,8;1,75;2,5)))) ou =SI(E14<=0,2;"";SI(E14<=0,3;114;SI(E14<=0,4;115;SI(E14<=0,6;116;SI(E14<=0,8;117;118))))
E23	<b>=SI(E21="";"";1.51*E9*E21) ou 1.51*E9*E21</b>
E25	<b>=SI(E21="";"";E11+E23) ou E11+E23</b>
E27	<b>=SI(E21="";"";((E3/12)*0,25)) ou =(E3/12)*0,25</b>
E29	=SI(E16="Pas de surloyer";E11;SI(E25<E27;E25;E27))
E31	<b>=E29-E11</b>