

<b>Université de Sfax</b> <b>Ecole Supérieure de Commerce de Sfax</b>	<b>Année universitaire : 2010-2011</b>
<b>Fiscalité approfondie</b>	
<b>Auditoire : 1<sup>ère</sup> année Mastère Professionnel de Techniques Comptables, Fiscales et Financières</b>	<b>Enseignante : Soulef DAMMAK ACHICH</b>

## Série n° 2

### Exercice 1

**Déterminer l'impôt sur la plus-value immobilière éventuellement dû dans les cas suivants :**

Monsieur T a cédé les parts sociales d'une société immobilière qu'il avait héritées. Lesdites parts avaient été achetées au prix de 20.000D le 10 janvier N-18. La cession a eu lieu en septembre N au prix de 60.000D. Dans la déclaration d'héritage fin septembre N-3, les parts ont été évaluées à 40.000D.

Monsieur T a vendu à son fils M, issu d'un premier mariage, un terrain à bâtir d'une superficie de 2000 m<sup>2</sup> au prix de 50.000D le 11 août N.

Monsieur T avait acheté le terrain le 15 novembre N-14 pour un prix de 20.000 D et avant de le vendre, il avait procédé à son lotissement. A cet effet, il avait engagé les dépenses suivantes :

- honoraires d'architecte 3.000D ;
- frais d'aménagement 8.000D ;
- autres frais de lotissement 4.000D.

### Exercice 2

**Déterminer l'impôt sur la plus-value immobilière éventuellement dû dans les cas suivants :**

**Dossier 1 :** Soit une personne physique qui a cédé à un tiers par contrat en date du 30 août N, à un prix de 125.000 D une maison qu'elle avait achetée le 1er mars N-9 à 50.000 D. Elle a payé des honoraires et des commissions, qui se sont élevés à

2.700 D et a acquitté des droits d'enregistrement pour 4.500 D. En N-6 elle a effectué des aménagements pour un montant de 10.000 D dont les travaux ont été réalisés pendant la période allant du 20 avril N-6 au 1er août de la même année.

**Dossier 2 :** Soit une personne morale propriétaire d'un immeuble acquis le 02/01/N-7 pour un coût de 150.000 D. Elle le cède le 30/09/N pour un prix de 130.000 D à une personne physique.

**Dossier 3 :** Soit une personne physique qui cède sa résidence principale à une société pour un prix de 300.000 D le 02/01/N. Cette résidence avait été construite par le cédant le 30/06/N-8 pour un coût global estimé à 100.000 D.

### **Exercice 3**

Monsieur Z, homme d'affaires, vous confie le dossier suivant à traiter :

Monsieur Z a acquis auprès de sa femme un terrain le 25 Mai N-8 pour un coût de 120.000 D.

Il a cédé ce terrain le 24 septembre N à un particulier pour le prix de 150.000 D.

**Déterminez l'impôt sur la plus-value immobilière éventuellement dû et dire quels sont les délais de dépôt de déclaration et de paiement de l'impôt dû.**

### **Exercice 4**

Monsieur A, dirigeant de sociétés, vous confie **deux dossiers à traiter :**

#### **Dossier 1 :**

Monsieur A a entendu dire que certaines cessions d'immeubles (terrains bâtis, terrains à bâtir et parts dans les sociétés immobilières) ne sont pas soumises à l'impôt sur la plus-value immobilière. **Il vous demande de lui énumérer toutes les cessions d'immeubles faites par les personnes physiques qui ne sont pas soumises à l'impôt sur la plus-value immobilière.**

#### **Dossier 2 :**

Monsieur A a cédé le 31 mars N à une société un terrain à bâtir acquis le 01/02/N-18 pour un coût de 100.000 D. En N-8, il a fait construire une clôture qui a coûté 20.000 D achevée le 31/07/ N-8. En paiement du prix, la société acheteuse a remis à monsieur A une attestation de retenue à la source et lui a versé un montant net de 390.000 D (montant net après déduction de la retenue à la source d'usage). **Il vous est demandé de calculer l'impôt dû sur cette cession et de préciser les délais de déclaration et de paiement du reliquat de l'impôt éventuellement dû.**

### **Exercice 5**

Responsable d'une cellule chargée du contrôle de l'impôt sur la plus-value immobilière, on soumet à votre approbation les conclusions suivantes :

**Dossier 1 :** Une personne physique cède à un particulier le 02/01/N pour un montant de 150.000 Dinars un terrain à bâtir acquis le 1er Janvier N-5 pour un coût de 50.000 Dinars.

Le montant du redressement proposé s'élève en principal à 7.500 Dinars.

**Dossier 2 :** Le 30 août N, un particulier cède sa résidence principale acquise le 01/07/ N-3 auprès de son épouse pour un coût de 200.000 Dinars. La cession est faite à une société au prix de 400.000 Dinars qui a effectué une retenue à la source de 2,5%.

Le montant du redressement en principal s'élève à 17.000 Dinars.

### **Exercice 6**

Poursuivi par le contrôle fiscal au titre de l'impôt sur la plus-value immobilière en raison de la cession de deux immeubles réalisée en N, Monsieur X sollicite votre assistance fiscale en juin N+1.

L'impôt réclamé concerne la cession de deux immeubles :

- Le premier cédé à une société le 01/02/N pour un prix net de retenue à la source de 438.750 D. Il s'agit d'un terrain acquis le 1er février N-7 pour un coût global de 100.000 D. Monsieur X détient une attestation de retenue à la source délivrée par la société acheteuse.

- Le second cédé le 13/10/N pour un prix de 450.000 D à un particulier. Ce terrain a été hérité le 17/08/ N-3 par Monsieur X de son père et évalué à l'héritage à 150.000D.

#### **T.A.F :**

**1)** Enumérer les cas de cession d'immeubles non soumis à l'impôt sur la plus-value immobilière.

**2)** Calculer l'impôt sur la plus-value immobilière éventuellement dû sur la cession de ces immeubles et indiquer les pénalités éventuellement dues ainsi que la date de départ de calcul des pénalités.

## **Exercice 7**

Une personne physique vend les trois immeubles qu'elle possède le 1er juillet N :

### **1. Une villa provenant d'héritage**

- Valeur estimée à l'héritage 100.000 D
- Date d'héritage le 16 avril N-33
- Prix de vente 500.000 D

### **2. Un terrain à bâtir situé à Tunis**

- Coût d'achat 150.000 D
- Date d'acquisition 1/1/ N-7
- Prix de vente 300.000 D

### **3. Une résidence principale d'une surface de 800 mètres carrés :**

- Coût d'acquisition 50.000 D
- Date d'acquisition 7/4/ N-4
- La villa a fait l'objet d'une rénovation le 31 janvier N-2 pour un coût total de 100.000D
- Prix de vente 300.000 D

**Travail à faire : Calculer l'impôt sur la plus-value immobilière éventuellement dû.**

## **Exercice n° 8**

Monsieur K dispose du portefeuille titres suivant:

- 4 000 actions A d'une société cotée en bourse acquises le premier juin N au prix de 29 dinars l'action (titres non affectés au bilan).
- 1 000 actions B d'une société cotée en bourse et affectées à l'actif de son exploitation, acquises le premier décembre N+1 au prix de 14 dinars l'action.
- 5 500 actions C souscrites à 10 dinars au capital d'une société établie dans une zone de développement régional (titres non affectés bilan).
- 3 500 actions D d'une société agricole acquises à 20 dinars l'action (titres non affectés au bilan).

Monsieur K liquide, le 15 janvier N+2, la totalité de son portefeuille titres aux prix suivants:

- 4 000 actions A au prix de 33 dinars, sachant que le cours moyen boursier du mois de décembre N+1 était de 30 dinars.
- 1 000 actions B au prix de 16 dinars, sachant que le cours moyen boursier du mois

de décembre N+1 était de 15 dinars.

- 5 500 actions C au prix de 15 dinars.

- 3 500 actions D au prix de 18 dinars.

**T.A.F :** Déterminer le régime fiscal des plus-values dégagées.

### **Exercice 9**

Monsieur A a acquis auprès d'un particulier un terrain situé dans les zones d'aménagement urbain le 15 mai N-2 pour un prix de 150.000D. Il a effectué des aménagements pour un montant de 20.000D, les travaux ont été achevés le 30 juin N-1.

Il a cédé ce terrain le 1<sup>er</sup> septembre N à une société pour un prix net de 438.750D.

**T.A.F :** Liquider l'impôt au titre de cette cession et préciser la date de déclaration.

### **Exercice 10**

Maître Ali a vendu une résidence secondaire en août N. Cette résidence avait été acquise pour un montant de 100 000 Dinars en février N-8. Elle est cédée à un particulier pour un prix de 221 000 Dinars.

Pour acquérir cette résidence Maître Ali a emprunté la somme de 80 000 Dinars, au taux de 10 %, remboursable sur 8 ans à raison de 10 000 dinars l'an.

Maître Ali a fait une extension en février N-6, pour une valeur de 30 000 dinars.

Maître Ali n'a pas encore déposé la déclaration relative à cette cession.

**T.A.F :** Déterminer le régime fiscal de cette cession.