DOSSIER 1 : TVA, DROITS D'ENREGISTREMENT ET PLUS-VALUES (30 points)

1. En vous plaçant chez la SA TERMA, indiquer et chiffrer les conséquences d'une cession.

1.1. Conséquences d'une cession intervenant le 30 septembre 2003 12 points

- les règles applicables pour la cession de l'immobilisation au regard de la TVA

● Régime de la cession : la cession intervenant moins de cinq ans après la construction, elle est soumise à la TVA immobilière. (1 point)

TVA collectée : $5\,500\,000 \times 20\% = 1\,100\,000$ (1 point)

● Complément de droit à déduction généré par la cession :

Deux éléments sont à prendre en considération :

-- la TVA déductible lors de l'acquisition du bien a été réduite du fait de l'existence sur ce bien d'une clé de répartition égale à 80 %, (1 point)

-- la cession du bien soumise à TVA intervient à l'intérieur de la période de régularisation (20 ans ici compte tenu de la date de construction qui est postérieure au 1^{er} janvier 1996).

(1 point)

La conjonction de ce deux éléments fait naître, pour la SA Terma, un complément de droit à déduction sur la TVA non déduite à l'origine pour la fraction restant à courir de la période de régularisation.

TVA non déduite à l'origine : $(5\text{ millions} \times 20\%) \times 20\% = 200\,000$ (1 point)

Fraction restant à courir de la période de régularisation : 16 ans

Montant du complément de droit à déduction : $200\,000 \times 16/20 = 160\,000$ (1 point)

On vérifie que la règle du butoir n'a pas lieu de s'appliquer en l'espèce. (1 point)

- la plus ou moins-value de cession dégagée par l'opération

Calcul de la base amortissable : (1 point)

montant hors taxes	5 000 000
TVA non déduite à l'origine	200 000
Total	5 200 000

Amortissements pratiqués jusqu'à la date de cession :

$5\,200\,000 \times 1/20 \times 3\text{ ans} = 780\,000$ (1 point)

Valeur nette comptable : (1 point)

Valeur immobilisée		5 200 000
Déduire :		
-- complément de droit à déduction	- 160 000	
-- amortissements pratiqués	- 780 000	
Sous total	- 940 000	- 940 000
Valeur nette comptable		4 260 000

Plus-value réalisée :

(1 point)

Prix de cession	5 500 000
Valeur nette comptable	- 4 260 000
Plus-value réalisée	1 240 000

Cette plus-value est intégralement soumise à l'impôt sur les sociétés au taux normal, sans possibilité d'étalement. (1 point)

Accepter la qualification de court terme.

1.2. Conséquences d'une cession intervenant le 30 septembre 2008

12 points

- les règles applicables pour la cession de l'immeuble au regard de la TVA

La cession porte sur un immeuble achevé il y a plus de cinq ans. La cession est donc hors du champ d'application de la TVA immobilière. (1 point)

En revanche, l'opération porte sur la cession d'une immobilisation, cession non soumise à la TVA et réalisée à l'intérieur du délai de régularisation. (1 point)

En conséquence, l'opération doit donner lieu à un reversement d'une fraction de la TVA effectivement déduite au titre de ce bien. (1 point)

Ce reversement se calcule sur la base de la TVA effectivement déduite sur ce bien, diminuée d' $1/20^{\text{ème}}$ par année civile ou fraction d'année civile écoulée depuis l'acquisition du bien (ici la date d'achèvement). (1 point)

TVA à reverser :

TVA déduite sur le bien : $(5 \text{ millions} \times 20\%) \times 80\% = 800\,000$. (1 point)

De la date d'achèvement de la construction jusqu'à la date de cession, 9 années ou fractions d'année se sont écoulées. Il reste donc 11 années à courir de la période de régularisation.

Le reversement de TVA s'élève à $800\,000 \times 11/20 = 440\,000$. (2 points)

- la plus ou moins-value de cession dégagée par l'opération (montant, qualification fiscale)

● Calcul de la base amortissable : (1 point)

Il est identique à celui réalisé dans la première hypothèse soit 5 200 000.

● Amortissements pratiqués jusqu'à la date de cession :

La durée de détention est de 8 ans.

$$5\,200\,000 \times 1/20 \times 8 \text{ ans} = 2\,080\,000$$

● Valeur nette comptable :

Valeur immobilisée	5 200 000	
Ajouter : TVA à reverser	+ 440 000	(1 point)
Sous total	5 640 000	
Déduire : amortissements pratiqués	- 2 080 000	(1 point)
Valeur nette comptable	3 560 000	

Plus-value réalisée :

(1 point)

Prix de cession	6 000 000
Valeur nette comptable	- 3 560 000
Plus-value réalisée	2 440 000

Cette plus-value est intégralement soumise à l'impôt sur les sociétés au taux normal, sans possibilité d'étalement. (1 point)

Accepter la qualification de court terme.

2. En vous plaçant chez l'acquéreur de l'immeuble, indiquer et chiffrer les conséquences de l'acquisition au regard des droits d'enregistrement et de la TVA.

2.1. Dans l'hypothèse d'une acquisition le 30 septembre 2003

3 points

La cession ayant été soumise à la TVA, l'acquéreur bénéficie d'un droit à déduction correspondant : 1 100 000. (1 point)

L'opération a supporté les droits d'enregistrement limités à 0,60% (taxe de publicité foncière).

Cette taxe s'élève à : $5\,500\,000 \times 0,6\% = 33\,000 \text{ €}$. (1 point)

Elle est à la charge exclusive de l'acquéreur. (1 point)

2.2. Dans l'hypothèse d'une acquisition le 30 septembre 2008

3 points

La cession a donné lieu chez la SA TERMA à un reversement de TVA. L'acquéreur, qui réalise exclusivement des opérations situées dans le champ d'application et ouvrant droit à déduction, va bénéficier d'un droit à déduction. (1 point).

Ce droit à déduction est calculé sur la base du reversement de TVA effectué chez le cédant sans toutefois être influencé par le prorata de déduction en vigueur chez le cédant, soit :

$$5\,000\,000 \times 20\% \times 11/20 = 550\,000 \quad (1 \text{ point})$$

La cession n'étant pas soumise à la TVA, elle est passible des droits d'enregistrements. Le montant des droits dus s'élève à :

$$6\,000\,000 \times 5\% = 300\,000 \quad (1 \text{ point})$$

Ces droits sont à la charge de l'acquéreur. (attribuer le point sur ce constat une seule fois)

DOSSIER 2 : EURL GILBERT (45 points)

1. Indiquer le régime fiscal applicable aux EURL, de plein droit ou sur option, en distinguant selon que l'unique associé est une personne physique ou une personne morale. (3 points)

Le régime fiscal applicable à une EURL varie selon la qualité de l'associé unique :

- Lorsque l'associé unique est une personne physique, l'EURL relève du régime fiscal des sociétés de personnes. (1 point)

Toutefois, dans ce cas il est possible que l'EURL soit soumise à l'IS sur option.

(1 point)