

BTS BANQUE

3^e édition

Tout en un !
Programmes de 1^{re} et 2^e années

Nadia Bellanger

Entraînement intensif aux épreuves écrites

Je fais le point : petits rappels de cours

Je me situe : exercices d'auto-évaluation

Je m'entraîne

⊕ U5. Conseil et expertise en solutions bancaires et financières

⊕ U6. Veille organisationnelle, juridique, économique et sectorielle



PARTIE 1

UNITÉ 5

CONSEIL ET EXPERTISE EN SOLUTIONS BANCAIRES ET FINANCIÈRES



Présentation de l'épreuve Unité 5 : conseil et expertise en solutions bancaires et financières

- Épreuve écrite : étude de cas portant sur des situations professionnelles et prenant appui sur un dossier documentaire accompagné de questions.
- Coefficient 6, soit 120 points
- Durée de l'épreuve : 4 heures.

■ Être capable le jour J à :

- Analyser les opportunités et les risques liés à la situation du client.
- Assurer l'ouverture du compte adapté.
- Gérer et clôturer un compte.
- Identifier des produits et services liés au compte.
- Adapter les différents moyens de paiement à la situation du client.
- Prévenir les risques liés aux moyens de paiement.
- Participer au traitement des incidents liés aux moyens de paiement.
- Définir le profil d'investisseur.
- Caractériser les différents produits d'épargne et les principaux instruments financiers et leur compte support.
- Élaborer une solution d'épargne adaptée à la situation du client et à ses motivations.
- Caractériser les produits d'assurance de personnes et de prévoyance.
- Caractériser les produits d'assurance de dommages et de responsabilité.
- Élaborer une solution d'assurance adaptée à la situation personnelle et patrimoniale du client.
- Caractériser les différents types de crédits.
- Élaborer une solution de financement adaptée au projet du client et à sa situation personnelle et patrimoniale.
- Mettre en place des assurances et des garanties appropriées.
- Suivre le crédit jusqu'à son remboursement.

■ L'atteinte de ces différents objectifs est articulée autour de 5 activités :

Activité 1 : Ouverture et suivi des comptes bancaires

Activité 2 : Mise à disposition et suivi des moyens de paiement

Activité 3 : Élaboration d'une solution d'épargne

Activité 4 : Élaboration d'une solution d'assurance

Activité 5 : Élaboration d'une solution de financement

Activité 1

Ouverture et suivi des comptes bancaires

4 tâches doivent être maîtrisées :

- 1.1 Diagnostic de la situation personnelle, matrimoniale, patrimoniale et fiscale du client**
- 1.2 Gestion du compte et des services associés**
- 1.3 Clôture du compte dans le respect de la réglementation et des procédures internes**

Tâche 1.1

Diagnostic de la situation personnelle,
matrimoniale, patrimoniale et fiscale du client



Cours de synthèse sur le diagnostic de la situation personnelle, matrimoniale, patrimoniale et fiscale du client

Je fais le point

Le diagnostic lié à la connaissance client va porter sur l'une des 4 situations personnelles suivantes :

- le client célibataire
- le client concubin
- le client pacsé
- le client marié

Le statut personnel d'un titulaire de compte bancaire influence la gestion du compte, les droits et obligations du titulaire ainsi que les implications en cas de décès ou de séparation.

Je fais le point

Ouverture et gestion des comptes bancaires : un célibataire ouvre et gère ses comptes bancaires individuellement, sans nécessité d'accord avec un conjoint.

Le compte bancaire d'une personne célibataire

A. Ouverture et gestion du compte

Une personne célibataire peut ouvrir un compte bancaire à son nom seul, sans nécessiter l'accord d'un tiers. Elle est l'unique titulaire du compte et seule responsable des opérations qui y sont effectuées.

B. Responsabilité et dettes

Le titulaire est personnellement responsable des dettes liées à son compte bancaire (découvert, crédits, etc.). Les créanciers ne peuvent saisir que les fonds présents sur son compte, sauf en cas de co-emprunt ou de cautionnement.

C. Conséquences en cas de décès

En cas de décès, le compte est bloqué dès que la banque est informée. Les fonds sont transmis aux héritiers selon les règles successorales

Je fais le point

I. Reconnaissance légale du concubinage

Le concubinage est une situation de fait reconnue par le droit de la sécurité sociale mais non par le droit fiscal. Les concubins sont considérés comme des tiers sur le plan fiscal.

Conséquences fiscales

- **Principe général** : Une personne vivant en concubinage est assimilée à une personne célibataire sur le plan fiscal et n'est pas soumise à l'imposition commune au titre de l'impôt sur le revenu.
- **Exception** : En cas de concubinage notoire, les concubins sont soumis à une imposition commune pour l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI). Tous leurs biens, qu'ils soient personnels ou indivis, sont alors pris en compte.

II. Ouverture et gestion des comptes bancaires

A. Types de comptes accessibles aux concubins

- **Compte individuel** : Chaque concubin peut ouvrir et gérer librement un compte bancaire individuel.
- **Compte joint** : Possible entre concubins, mais nécessite l'accord des deux pour la fermeture en cas de désaccord ou de séparation.

B. Conséquences du compte joint

- Chacun peut utiliser le chéquier et effectuer des paiements.
- Les fonds déposés sont présumés appartenir aux deux titulaires en parts égales, sauf preuve contraire.
- Les biens achetés *via* ce compte sont réputés communs (présomption simple).

C. En cas de mésentente ou de séparation

- **Procédure de dénonciation du compte joint** : Nécessite une déclaration unilatérale de l'un des titulaires et entraîne la transformation du compte en compte indivis nécessitant la double signature.

D. En cas de décès

- Le compte n'est pas automatiquement bloqué.
- Le concubin survivant peut continuer à l'utiliser, sauf opposition d'un héritier.

III. Gestion du passif et des dettes en concubinage

A. Contribution aux charges de la vie commune

- Il n'existe pas de règles spécifiques dans le Code civil.
- Les concubins doivent contribuer aux charges proportionnellement à leurs revenus.

B. Dettes contractées par un concubin

- En principe, les dettes sont personnelles et n'engagent pas l'autre concubin.
- Pas de texte spécifique sur la liquidation des intérêts des concubins en cas de séparation.
- Seule référence applicable : les règles générales de l'indivision.

C. Cas particulier d'un emprunt

- Si un concubin participe au paiement des mensualités d'un prêt sans être co-emprunteur, cela peut être assimilé par l'administration fiscale à une **donation déguisée**.
- Avantage de contracter à deux : augmentation de la capacité d'emprunt, mais **responsabilité solidaire** en cas de défaut de paiement.

IV. Interdiction bancaire et concubinage

Conséquences en cas de rejet de chèque

- Une interdiction bancaire frappera **les deux cotitulaires** d'un compte joint.
- Pour éviter cela, il est possible de désigner un responsable unique dans la convention de compte pour limiter l'impact d'un incident de paiement.

V. Achat de biens immobiliers en concubinage

A. Absence de cadre légal spécifique

- Il n'existe **pas de texte de loi** régissant l'achat d'un bien par deux concubins.

B. Le mécanisme de l'indivision

- Chaque concubin est propriétaire à hauteur de son apport.
- L'indivision peut être :
 - **Égalitaire** : 50/50.
 - **Inégalitaire** : 30/70, 40/60, etc., en fonction des contributions respectives.
- Si l'acte de vente ne précise rien, l'indivision est présumée à **parts égales**.

C. En cas de séparation

- Le bien est partagé selon la participation de chacun.
- Si l'un des concubins souhaite conserver le bien, il doit **racheter la part** de l'autre.

D. En cas de décès

- Le concubin survivant **n'a aucun droit** sur les parts du défunt.
- Les héritiers du défunt deviennent indivisaires et peuvent exiger la mise en vente du bien.

E. Protection du concubin survivant

- Une **convention d'indivision** peut être établie chez un notaire pour organiser la protection du concubin survivant et prévoir des clauses spécifiques pour l'acquisition du bien en cas de décès.

La situation personnelle en qualité de partenaire pacsé

Je fais le point

Situation fiscale : les partenaires pacsés sont soumis à une imposition commune au titre de l'impôt sur les revenus et de l'impôt sur la fortune immobilière.

Ouverture et gestion des comptes bancaires : les partenaires peuvent conserver des comptes séparés, ouvrir un compte joint pour les dépenses communes.

A. Gestion du compte selon le régime du PACS

- Sous le régime de la séparation de biens (par défaut), chaque partenaire gère librement son compte personnel.
- En cas d'indivision volontaire, les fonds peuvent être réputés appartenir aux deux partenaires.

B. Compte joint et solidarité

- Un compte joint engage solidairement les partenaires. Chacun peut effectuer des opérations engageant l'autre.
- En cas de séparation, la fermeture nécessite l'accord des deux parties.

C. Conséquences en cas de décès

- Contrairement aux couples mariés, le partenaire survivant n'a pas automatiquement de droits sur le compte du défunt (sauf désignation comme bénéficiaire dans un testament ou donation).
- Le compte individuel est bloqué et intégré à la succession.

Je fais le point

La situation personnelle d'un client résultant d'un mariage nécessite d'avoir connaissance de son régime matrimonial.

Si les époux n'ont pas fait le choix d'adopter un régime matrimonial à travers l'adoption d'un contrat de mariage, alors ils seront automatiquement soumis au régime légal de la communauté réduite aux acquêts.

Le régime matrimonial de la communauté réduite aux acquêts résulte du mariage et s'appliquera alors automatiquement.

À l'inverse, lorsque les futurs époux ou les époux décident d'organiser leurs relations pécuniaires et leurs pouvoirs, alors ils adopteront un contrat de mariage répondant à leurs aspirations : soit par l'adoption d'un régime matrimonial séparatiste, soit par l'adoption d'un régime matrimonial communautaire notamment.

Le régime matrimonial du titulaire a donc un impact significatif sur la gestion du compte bancaire.

A. Mariage sous le régime de la communauté de biens

- **Compte personnel** : Même si un époux possède un compte à son nom, les fonds peuvent être considérés comme communs si les revenus y sont versés (sauf clause spécifique).
- **Compte joint** : Les deux époux sont cotitulaires et solidaires des dettes du compte. Une opération effectuée par un seul engage l'autre, sauf opposition.

B. Mariage sous le régime de la séparation de biens

- Chaque époux conserve un compte bancaire personnel.
- L'un n'est pas responsable des dettes de l'autre, sauf engagement contractuel (ex. caution).

C. Conséquences en cas de séparation ou de décès

- **Divorce** : Un compte joint peut être transformé en compte individuel ou fermé, nécessitant l'accord des deux époux.
- **Décès** : Le compte personnel du défunt est bloqué et intégré à la succession. Le compte joint continue à fonctionner au profit du conjoint survivant, sauf opposition des héritiers.

Fiscalité des particuliers en France : revenus et imposition

Je fais le point

La fiscalité des particuliers en France repose principalement sur l'impôt sur le revenu (IR), qui s'applique aux différentes catégories de revenus.

Elle inclut aussi l'imposition des revenus du patrimoine et des prélèvements sociaux.

Voici une explication détaillée des différentes catégories de revenus et leur traitement fiscal.

I. L'impôt sur le revenu (IR) : principes généraux

L'impôt sur le revenu est un impôt progressif qui concerne les revenus perçus par les particuliers.

Il est calculé selon un **barème progressif** en fonction du **quotient familial**.

Taux d'imposition 2024 (revenus 2023) :

Tranche de revenu imposable (€)	Taux d'imposition (%)
Jusqu'à 11 294 €	0 %
De 11 294 € à 28 797 €	11 %
De 28 797 € à 82 341 €	30 %
De 82 341 € à 177 106 €	41 %
Plus de 177 106 €	45 %

Chaque catégorie de revenu est soumise à un mode d'imposition spécifique.

II. Les différentes catégories de revenus et leur imposition

A. Revenus d'activité (traitements et salaires)

- Concernent les revenus perçus par les salariés et les fonctionnaires.
- Imposés après déduction d'un **abattement forfaitaire de 10 %** (minimum 472 € et maximum 14 171 € en 2024) ou des frais réels.
- Soumis au **prélèvement à la source**, avec ajustement *via* la déclaration annuelle.

B. Bénéfices industriels et commerciaux (BIC)

- Revenus des activités commerciales, industrielles et artisanales.
- Régimes d'imposition :
 - **Micro-BIC** (CA < 188 700 € pour activités de commerce / 77 700 € pour prestations de services) → Abattement de 71 % (vente) ou 50 % (services).
 - **Régime réel** pour CA supérieurs → Déduction des charges réelles.

C. Bénéfices non commerciaux (BNC)

- Revenus des professions libérales (avocats, médecins, consultants...).
- Régimes d'imposition :
 - **Micro-BNC** (CA < 77 700 €) → Abattement de 34 %.
 - **Régime de la déclaration contrôlée** pour les revenus plus élevés → Déduction des charges réelles.

D. Bénéfices agricoles (BA)

- Revenus liés aux exploitations agricoles.
- Régimes d'imposition :
 - **Micro-BA** (CA < 91 900 €) → Abattement de 87 %.
 - **Régime réel** pour les exploitations plus importantes.

III. Revenus du patrimoine et leur imposition

A. Revenus fonciers

- Revenus tirés de la location de biens immobiliers.
- Régimes d'imposition :
 - **Micro-foncier** (loyers < 15 000 €/an) → Abattement de 30 %.
 - **Régime réel** (loyers > 15 000 €) → Déduction des charges (travaux, intérêts d'emprunt, taxe foncière...).
- **Déficit foncier** : Peut être déduit du revenu global dans la limite de 10 700 €/an.

B. Revenus de capitaux mobiliers (RCM)

- Incluent les **dividendes**, intérêts de livrets bancaires, obligations...
- Imposition :
 - **Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) de 30 %** (12,8 % d'impôt + 17,2 % de prélèvements sociaux).
 - Option pour **l'imposition au barème progressif**, avec abattement de 40 % sur les dividendes.

C. Plus-values immobilières

- Lors de la vente d'un bien immobilier (hors résidence principale).
- Taxation : **19 % d'impôt + 17,2 % de prélèvements sociaux**.
- **Abattements pour durée de détention** :
 - Exonération d'impôt après **22 ans** de détention.
 - Exonération totale des prélèvements sociaux après **30 ans**.

D. Plus-values mobilières

- Vente d'actions, obligations, cryptomonnaies...
- Soumises au **PFU de 30 %** ou à l'imposition au barème progressif (avec abattements selon durée de détention).

IV. Prélèvements sociaux

- Tous les revenus du patrimoine sont soumis aux **prélèvements sociaux de 17,2 %** :
 - CSG : 9,2 %
 - CRDS : 0,5 %
 - Prélèvement de solidarité : 7,5 %

V. Fiscalité des revenus exceptionnels et dispositifs d'optimisation

A. Revenus exceptionnels

- Certains revenus (indemnités de départ, primes exceptionnelles) peuvent bénéficier du **mécanisme du quotient**, qui lisse leur impact fiscal.

B. Investissements locatifs (Pinel, LMNP, etc.)

- **Pinel** : Réduction d'impôt jusqu'à **21 % du prix du bien** sur 12 ans.
- **LMNP (Loueur en Meublé Non Professionnel)** : Revenus soumis au régime BIC avec possibilité d'amortissement du bien.

C. Assurance-vie

- Exonération d'impôt après **8 ans** jusqu'à 4 600 € (9 200 € pour un couple).
- PFU de 7,5 % ou 12,8 % selon le montant du capital retiré.

VI. Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

- Remplace l'ISF et ne concerne que le **patrimoine immobilier net** supérieur à **1,3 million d'euros**.
- Barème progressif de **0,5 % à 1,5 %** selon la valeur du patrimoine.

Les Déductions d'Impôt pour Déterminer le Revenu Imposable

Le revenu imposable est déterminé après application de diverses déductions fiscales qui permettent de réduire la base d'imposition avant application du barème progressif de l'impôt sur le revenu (IR).

Ces déductions varient selon la nature des revenus et la situation du contribuable.

VII. Déduction des frais professionnels

Les salariés et certaines professions bénéficient de déductions spécifiques pour tenir compte des frais liés à leur activité professionnelle.

A. Abattement forfaitaire de 10 % (salariés)

- Appliqué automatiquement aux revenus des salariés pour couvrir les frais professionnels (transports, repas, achat de matériel).
- Minimum : **472 €** – Maximum : **14 171 €** (revenus 2023).

B. Déduction des frais réels

- Les salariés peuvent opter pour la déduction des **frais réels** au lieu de l'abattement de 10 %. Cela inclut :
- **Frais de déplacement** (voiture, transports en commun).
- **Frais de repas** (si pas de cantine ou restaurant d'entreprise).
- **Frais de formation et d'équipement**.
- **Frais de double résidence** (si l'emploi impose de vivre loin du domicile familial).

VIII. Déductions spécifiques pour les travailleurs indépendants

Les professions libérales, artisans, commerçants et agriculteurs peuvent déduire leurs charges professionnelles réelles de leurs bénéfices.

A. Bénéfices industriels et commerciaux (BIC)

- **Micro-BIC** (CA < 188 700 € pour la vente ou 77 700 € pour les services) → **Abattement forfaitaire** :
 - 71 % pour la vente de marchandises.
 - 50 % pour les prestations de services.
- **Régime réel** : déduction des **charges réelles** (loyers, fournitures, amortissements, salaires...).

B. Bénéfices non commerciaux (BNC)

- **Micro-BNC** (CA < 77 700 €) → Abattement forfaitaire de **34 %**.
- **Régime de la déclaration contrôlée** : déduction des charges réelles.

C. Bénéfices agricoles (BA)

- **Micro-BA** (CA < 91 900 €) → Abattement de **87 %**.
- **Régime réel** : Déduction des charges agricoles (matériel, engrais, salaires...).

IX. Déduction des charges déductibles du revenu global

Certaines charges peuvent être directement déduites du revenu imposable, quel que soit le type de revenu.

A. Pension alimentaire versée

- Déductible si versée à un ex-conjoint ou à un enfant majeur dans le besoin.
- Montant limité à **6 674 € par enfant majeur** (plafond 2024).

B. Cotisations aux produits d'épargne retraite

- Versements sur un **Plan d'Épargne Retraite (PER)** déductibles du revenu global.
- Plafond : **10 % des revenus professionnels nets** avec un maximum de **35 194 € en 2024**.

C. Déficit foncier

- Déduction jusqu'à **10 700 €/an** sur le revenu global si les charges foncières excèdent les loyers perçus.
- L'excédent est reportable sur 10 ans.

D. Frais de dépendance

- Déduction possible pour les frais engagés pour l'hébergement en **EHPAD** (maison de retraite).

X. Déductions propres aux revenus du patrimoine

Les revenus du patrimoine bénéficient de certaines déductions avant imposition.

A. Revenus fonciers

- **Micro-foncier** (loyers < 15 000 €/an) → Abattement de **30 %**.
- **Régime réel** : Déduction des charges réelles (intérêts d'emprunt, travaux, charges de copropriété, taxe foncière...).

B. Assurance-vie

- Après **8 ans**, exonération jusqu'à **4 600 € d'intérêts/an** (9 200 € pour un couple).

XI. Plafonnement des niches fiscales

Certaines réductions et crédits d'impôt sont plafonnés à **10 000 € par an** (investissements locatifs, dons, services à la personne...).

Étapes détaillées du calcul de l'impôt sur le revenu brut

L'impôt sur le revenu brut est calculé à partir du **revenu imposable**, qui est la base de calcul après application des déductions fiscales. Voici les étapes détaillées pour comprendre ce calcul.

I. Détermination du revenu imposable

Le **revenu imposable** est obtenu après soustraction des **charges déductibles** (pensions alimentaires, épargne retraite, déficit foncier, etc.) et des **abattements spécifiques** (exemple : abattement de 10 % pour les salariés).

Formule :

Revenu Imposable = total des revenus nets – charges déductibles – abattements

Une fois ce revenu imposable déterminé, il est soumis au **barème progressif** de l'impôt sur le revenu.

II. Application du quotient familial

Le quotient familial permet d'adapter l'imposition en fonction de la composition du foyer fiscal.

A. Calcul du nombre de parts de quotient familial

Situation familiale	Nombre de parts
Célibataire, divorcé, veuf sans enfant	1
Marié ou pacsé sans enfant	2
1 ^{er} et 2 ^e enfant	+0,5 part chacun
À partir du 3 ^e enfant	+1 part par enfant

B. Calcul du revenu imposable par part

$$\text{Revenu imposable par part} = \frac{\text{revenu net imposable}}{\text{nombre de parts du foyer fiscal}}$$

- **Revenu net imposable** : Il s'agit du revenu global du foyer après déductions fiscales éventuelles (charges déductibles, abattements, etc.).
- **Nombre de parts du foyer fiscal** : Il dépend de la composition du foyer selon les règles du quotient familial (1 part pour une personne célibataire, 2 parts pour un couple marié ou pacsé, 0,5 part par enfant à charge, etc.).

Ce revenu imposable par part permet ensuite d'appliquer le barème de l'impôt sur le revenu pour déterminer l'impôt brut avant application des réductions et crédits d'impôt.

III. Application du barème progressif de l'impôt

L'impôt brut est calculé en appliquant le **barème progressif** à chaque tranche du revenu imposable par part.

Barème de l'IR 2024 (revenus 2023) :

Tranche de revenu imposable par part (€)	Taux d'imposition (%)
Jusqu'à 11 294 €	0 %
De 11 294 € à 28 797 €	11 %
De 28 797 € à 82 341 €	30 %
De 82 341 € à 177 106 €	41 %
Plus de 177 106 €	45 %

Méthode de calcul :

1. On **divise** le revenu imposable total par le nombre de parts pour obtenir le revenu imposable par part.
2. On **applique** le barème progressif tranche par tranche.
3. On **multiplie** l'impôt calculé par le nombre de parts pour obtenir l'impôt brut total.

Exemple de calcul :

- Couple marié avec 2 enfants ($2 + 0,5 + 0,5 = 3$ parts).
- Revenu imposable total : **90 000 €**.
- Revenu imposable par part : $90\ 000\ € \div 3 = 30\ 000\ €$.

Application du barème :

- Jusqu'à 11 294 € → 0 % → 0 €
- De 11 294 à 28 797 € → $(28\ 797 - 11\ 294) \times 11\ % = 1\ 930\ €$
- De 28 797 à 30 000 € → $(30\ 000 - 28\ 797) \times 30\ % = 361\ €$
- Total par part = **2 291 €**
- Total pour le foyer fiscal : $2\ 291\ € \times 3 = 6\ 873\ €$ d'impôt brut

IV. Calcul de l'impôt brut total

Une fois l'impôt par part déterminé, on **multiplie par le nombre de parts** pour obtenir l'impôt brut total avant application des réductions et crédits d'impôt.

Formule de calcul : Impôt brut = impôt sur une part \times nombre de parts

Je fais le point

I. Définition de l'IFI

L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) est un impôt annuel dû par les personnes physiques détenant un **patrimoine immobilier net taxable** supérieur à **1,3 million d'euros** au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Il a remplacé l'Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF) depuis le **1^{er} janvier 2018**.

II. Personnes concernées

- **Résidents fiscaux français** : L'IFI s'applique sur l'ensemble des biens immobiliers détenus en France et à l'étranger.
- **Non-résidents fiscaux** : Les non-résidents sont uniquement soumis à l'IFI pour les biens immobiliers situés en France, et non pour ceux qui sont localisés à l'étranger.

Le foyer fiscal I.F.I comprend :

- Le déclarant.
- Son conjoint, partenaire de PACS ou concubin notoire.
- Leurs enfants mineurs.

III. Biens imposables

L'IFI concerne uniquement le **patrimoine immobilier**, incluant :

- Les immeubles bâtis (résidence principale, résidences secondaires, immeubles locatifs, etc.).
- Les terrains (agricoles, constructibles, etc.).
- Les parts de sociétés (SCI, SCPI, OPCI) lorsque ces sociétés détiennent des actifs immobiliers.
- Les droits réels immobiliers (usufruit, nue-propriété sous certaines conditions).

Sont **exonérés** :

- Biens affectés à une activité professionnelle.
- Bois et forêts sous engagement d'exploitation.
- Monuments historiques sous certaines conditions.

IV. Calcul de l'IFI

A. Seuil et barème progressif

L'IFI est dû si le **patrimoine immobilier net taxable** dépasse **1,3 million d'euros**, mais le calcul commence à partir de **800 000 €**.

Tranche de patrimoine taxable (€)	Taux d'imposition
Jusqu'à 800 000 €	0 %
De 800 001 € à 1 300 000 €	0,50 %
De 1 300 001 € à 2 570 000 €	0,70 %
De 2 570 001 € à 5 000 000 €	1,00 %
De 5 000 001 € à 10 000 000 €	1,25 %
Au-delà de 10 000 000 €	1,50 %

B. Déductions et abattements

- **Abattement de 30 % sur la résidence principale :**
 - Si la résidence principale est détenue en direct (et non *via* une société), sa valeur vénale bénéficie d'une décote de 30 %.
 - Exemple : Une résidence principale estimée à **2 millions d'euros** est valorisée **1,4 million d'euros** pour l'IFI après application de l'abattement.
- **Dettes déductibles :**
 - Emprunts contractés pour l'acquisition, la rénovation ou la construction d'un bien taxable.
 - Impôts dus au titre de la propriété (taxe foncière, IFI de l'année précédente).
 - Attention : Les prêts *in fine* et les dettes familiales peuvent être partiellement déductibles sous conditions.

V. Déclaration et paiement

- L'IFI est déclaré *via* la déclaration d'impôt sur le revenu (formulaire 2042-IFI).
- Paiement en ligne obligatoire si l'impôt dépasse **300 €**.
- Un plafonnement de l'IFI peut s'appliquer si l'impôt total (IR + IFI + prélèvements sociaux) dépasse **75 % des revenus**.

Je fais le point

La **plus-value immobilière** est la différence entre le prix de vente d'un bien immobilier et son prix d'acquisition, après application de certains abattements et déductions.

Elle s'applique lors de la cession (vente, donation ou échange) d'un bien immobilier, qu'il soit un bien immobilier ou un terrain.

Le calcul de cette plus-value et l'imposition qui en découle dépendent de plusieurs critères, dont la nature du bien, la durée de détention, et les exonérations spécifiques.

I. Définition de la plus-value immobilière

La plus-value immobilière est calculée sur la base de la différence entre le **prix de vente** et le **prix d'acquisition** du bien.

La plus-value nette est ensuite soumise à imposition selon un régime fiscal spécifique, qui varie en fonction du type de bien, de la durée de détention et des exonérations applicables.

Formule générale de la plus-value immobilière : Plus-value brute = Prix de vente – Prix d'acquisition

II. Le prix d'acquisition

Le **prix d'acquisition** est constitué de plusieurs éléments :

- **Le prix d'achat du bien**, payé au moment de l'acquisition.
- **Les frais d'acquisition** : Ce sont les frais de notaire (frais de mutation) qui sont généralement inclus dans le calcul du prix d'acquisition.
- **Les travaux réalisés** : Les dépenses de travaux peuvent être intégrées dans le calcul, sous réserve d'avoir des justificatifs, tels que des devis et des factures.

Prix d'acquisition ajusté = Prix d'achat + frais de notaire + frais d'amélioration.

III. Le prix de vente

Le **prix de vente** est celui pour lequel le bien a été cédé au moment de la transaction.

Si le bien a été vendu à un prix inférieur au prix du marché ou avec des conditions avantageuses (donations, cessions entre membres de la famille), une réévaluation du prix de vente peut être effectuée par l'administration fiscale.

IV. Calcul de la plus-value brute

Une fois que le prix d'acquisition et le prix de vente sont déterminés, la **plus-value brute** est calculée par la différence entre les deux. Ce montant correspond à la plus-value avant application des abattements et des exonérations éventuelles.

V. Abattements pour durée de détention

En France, l'imposition des plus-values immobilières est soumise à des abattements en fonction de la **durée de détention** du bien.

Plus le bien est détenu longtemps, plus l'abattement est important, réduisant ainsi la base imposable.

- **Abattement pour la durée de détention** : Un abattement est appliqué à la plus-value en fonction de la durée de détention du bien.
- Cet abattement est progressif :

Durée de détention	Abattement
Moins de 6 ans	Aucun
De 6 à 21 ans	6 % par an
De 22 à 30 ans	4 % par an
Au-delà de 30 ans	Exonération totale

Ainsi, un bien détenu pendant plus de 30 ans est **totalement exonéré d'impôt sur la plus-value**, sous réserve que la vente ait lieu après cette période.

VI. Les exonérations spécifiques

Certaines exonérations peuvent s'appliquer pour réduire ou supprimer la plus-value :

- **Exonération de la résidence principale** : La vente de la résidence principale est **exonérée** d'impôt sur la plus-value. Le bien doit être effectivement occupé comme résidence principale par le propriétaire au moment de la vente.
- **Exonération des petites plus-values** : cession inférieure à 15 000 €
- **Vente de terrains à bâtir** : Certaines exonérations spécifiques s'appliquent aux terrains à bâtir sous conditions : un abattement exceptionnel de 70 % est applicable pour la détermination de l'assiette imposable des plus-values de cessions réalisées sur des terrains à bâtir et des immeubles bâtis lorsque l'acquéreur s'engage à démolir les constructions existantes pour reconstruire des logements, dès lors que ces terrains ou immeubles bâtis sont situés en zone tendue.

VII. Imposition de la plus-value immobilière

Une fois la plus-value brute calculée et les abattements appliqués, la plus-value nette est soumise à une imposition. Le taux d'imposition de la plus-value immobilière comprend deux éléments :

- **L'impôt sur le revenu** : La plus-value nette est soumise à un taux de **19 %**.
- **Les prélèvements sociaux** : La plus-value est également soumise aux **prélèvements sociaux** au taux global de **17,2 %** (qui couvre la CSG, CRDS et d'autres contributions).

Ainsi, l'imposition totale sur la plus-value est de **36,2 %** (19 % + 17,2 %).

VIII.Exemple de calcul de plus-value immobilière

Données :

- Prix d'achat du bien : 150 000 €
- Frais de notaire : 12 000 €
- Prix de vente : 300 000 €
- Durée de détention : 10 ans
- Travaux réalisés : 30 000 €

Calcul :

1. **Prix d'acquisition ajusté :**
 $150\,000\text{ €} + 12\,000\text{ €} + 30\,000\text{ €} = 192\,000\text{ €}$
2. **Plus-value brute :**
 $300\,000\text{ €} - 192\,000\text{ €} = 108\,000\text{ €}$
3. **Abattement pour durée de détention (10 ans) :**
L'abattement applicable est de **6 %** par an pour les 5 premières années (6-10 ans), soit **30 %**.
 $108\,000\text{ €} \times 30\% = 32\,400\text{ €}$
4. **Plus-value nette imposable :**
 $108\,000\text{ €} - 32\,400\text{ €} = 75\,600\text{ €}$
5. **Imposition :**
 - Impôt sur le revenu (19 %) : $75\,600\text{ €} \times 19\% = 14\,364\text{ €}$
 - Prélèvements sociaux (17,2 %) : $75\,600\text{ €} \times 17,2\% = 12\,979,20\text{ €}$
6. **Total de l'impôt dû :**
 $14\,364\text{ €} + 12\,979,20\text{ €} = 27\,343,20\text{ €}$

Je fais le point

La **plus-value immobilière** est généralement soumise à l'impôt sur le revenu, auquel s'ajoutent les **prélèvements sociaux**.

Cependant, dans certaines situations, une **surtaxe** peut être appliquée.

Cette surtaxe concerne principalement les **plus-values immobilières importantes**, lorsque le montant de la plus-value excède un certain seuil.

Cette surtaxe est donc une imposition supplémentaire qui s'ajoute à l'impôt de base sur les plus-values immobilières et aux prélèvements sociaux.

I. Contexte de la surtaxe sur les plus-values immobilières

La **surtaxe sur les plus-values immobilières** a été introduite en 2013 dans le cadre des réformes fiscales visant à lutter contre les inégalités de patrimoine et à limiter les effets de spéculation immobilière.

Cette surtaxe s'applique uniquement aux plus-values **immobilières** nettes supérieures à un certain seuil, et elle est applicable uniquement aux **personnes physiques** (les particuliers, et non les sociétés ou entreprises).

La surtaxe est appliquée après le calcul de l'impôt sur la plus-value immobilière, qui se compose de :

1. **L'impôt sur le revenu** : La plus-value nette est soumise à un taux de 19 %.
2. **Les prélèvements sociaux** : Ils sont de 17,2 %, ce qui donne un total de 36,2 % de charges fiscales pour la plus-value brute.

Cependant, dans certains cas où la plus-value nette dépasse un seuil important, une **surtaxe** est appliquée en plus de ces prélèvements, ce qui augmente significativement le montant de l'impôt à payer.

II. Calcul de la surtaxe

La **surtaxe sur les plus-values immobilières** concerne les plus-values dont le montant dépasse un seuil, fixé par la loi, et qui est réévalué chaque année en fonction des indices fiscaux.

En 2025, le seuil au-delà duquel la surtaxe est applicable est de **50 000 €** pour une personne seule et **100 000 €** pour un couple (mariés ou pacsés).

La **surtaxe** est appliquée sur le montant de la plus-value nette excédant ces seuils, et le calcul de la surtaxe est progressif, avec des tranches de revenus. Le taux de cette surtaxe varie en fonction de la plus-value, comme suit :

Tranche de plus-value nette (après 50 000 € ou 100 000 €)	Taux de la surtaxe
De 50 000 € à 100 000 €	2 %
De 100 000 € à 150 000 €	3 %
De 150 000 € à 200 000 €	4 %
Au-delà de 200 000 €	6 %

III. Exemples de surtaxe sur la plus-value immobilière

Prenons deux exemples pour illustrer l'application de la surtaxe sur la plus-value immobilière :

↳ *Exemple 1 : Vente d'un Bien Immobilier par un Célibataire*

- ↳ **Prix d'achat** : 150 000 €
- ↳ **Frais de notaire** : 10 000 €
- ↳ **Travaux réalisés** : 30 000 €
- ↳ **Prix de vente** : 400 000 €
- ↳ **Durée de détention** : 5 ans

Calcul de la plus-value brute :

Plus-value brute = prix de vente – (prix d'achat + frais de notaire + travaux réalisés)

400 000 € – (150 000 € + 10 000 € + 30 000 €) = 210 000 € Plus-value brute

Abattement pour durée de détention (5 ans) :

Aucun abattement applicable car le bien est détenu depuis moins de 6 ans.

Plus-value nette imposable :

Plus-value nette = Plus-value brute = 210 000 €

Surtaxe applicable : Le seuil de la surtaxe est de **50 000 €** pour un célibataire.

La surtaxe est donc appliquée sur la plus-value excédant **50 000 €**, soit :

Plus-value soumise à surtaxe = 210 000 € – 50 000 € = 160 000 €

Le taux de la surtaxe est **2 %** pour la tranche de 50 000 € à 100 000 €, **3 %** pour la tranche de 100 000 € à 150 000 €, et **4 %** pour la tranche de 150 000 € à 200 000 €.

Calcul de la surtaxe :

1. **Surtaxe pour la tranche 50 000 € – 100 000 €** : 50 000 € × 2 % = 1 000 €
2. **Surtaxe pour la tranche 100 000 € – 150 000 €** : 50 000 € × 3 % = 1 500 €
3. **Surtaxe pour la tranche 150 000 € – 200 000 €** : 50 000 € × 4 % = 2 000 €

Total de la surtaxe :

1 000 € + 1 500 € + 2 000 € = 4 500 €

Le contribuable devra donc payer **4 500 €** de surtaxe en plus des impôts classiques sur la plus-value et des prélèvements sociaux.

Tâche 1.2

La gestion du compte et des services associés



Je fais le point

I. Définition du droit au compte

Le droit au compte est un dispositif prévu par l'article L. 312-1 du Code monétaire et financier. Il permet à toute personne dépourvue de compte bancaire de pouvoir en ouvrir un, sous certaines conditions, auprès d'un établissement bancaire désigné par la Banque de France.

II. Les bénéficiaires du droit au compte

Les personnes pouvant bénéficier du droit au compte sont :

- Toute personne physique résidant en France, y compris les interdits bancaires et les personnes en situation de précarité.
- Toute personne physique résidant légalement dans un autre État membre de l'Union européenne.
- Toute personne morale domiciliée en France (sociétés, associations, etc.), dépourvue de compte bancaire.

III. Les services associés au droit au compte

L'établissement bancaire désigné par la Banque de France doit proposer un ensemble minimal de services bancaires gratuits, comprenant :

- L'ouverture, la tenue et la clôture du compte.
- La fourniture d'un relevé d'identité bancaire (RIB).
- L'encaissement de chèques et de virements.
- Les dépôts et retraits d'espèces.
- La domiciliation de prélèvements et de virements SEPA.
- La consultation du solde du compte.
- Une carte de paiement à autorisation systématique.
- Deux chèques de banque par mois sur demande.
- L'accès aux services en ligne permettant de gérer le compte.

IV. Procédure d'ouverture d'un compte au titre du droit au compte

A. Demande d'ouverture de compte

Une personne souhaitant exercer son droit au compte doit d'abord effectuer une demande d'ouverture de compte directement auprès d'une banque. Si celle-ci refuse, elle doit remettre au demandeur une attestation de refus dans un délai de 15 jours.