



Session de novembre 2020

DEC

DIPLÔME D'EXPERTISE COMPTABLE

ÉPREUVE ÉCRITE N°2

Le sujet comporte 14 pages numérotées de 1 à 14
(Vérifiez le nombre de pages à réception du sujet)

Le sujet comporte trois dossiers indépendants.

Il est conseillé aux candidats de prendre connaissance de l'ensemble du sujet avant d'entamer le traitement des dossiers

Durée : 4h30 – Coefficient 3



Barème sur 20 points

DOSSIER 1 - S.A.S. OSTREO	10 points
DOSSIER 2 - S.A.R.L. LEUTTREIN	4 points
DOSSIER 3 - Monsieur LELYON	6 points
Total	20 points

Préambule : toutes les réponses apportées devront être justifiées. Aucun calcul n'est demandé.

DOSSIER 1 - S.A.S. OSTREO

La société par actions simplifiée OSTREO a été créée en juillet 2017 par Mme CLAYERE et M. PERLOT à 24% chacun et est détenue par la société à responsabilité limitée AQUA à 52% dont M. JUSANT est gérant majoritaire.

Il s'agit d'une société de commercialisation d'huîtres exerçant son activité sur le bassin de BOURCEFRANC-LE-CHAPUS près de MARENNES en Charente Maritime, à partir de diverses variétés d'huîtres, bénéficiant de deux labels rouges et d'une indication géographique protégée (IGP), achetées à des ostréiculteurs. Ces dernières sont des fines de claire (n°1, n°2 et n°3), pousses en claire et spéciales de claire (n°1, n°2 et n°3).

Mme CLAYERE et M. PERLOT souhaitaient être tous les deux salariés. M. PERLOT est président et Mme CLAYERE est présidente déléguée. Les extraits des statuts de la société OSTREO vous sont donnés en annexe 1.

Les formalités juridiques ont été réalisées, au cours de l'exercice 2017, par le Cabinet Ad'vocat.

La S.A.S OSTREO a choisi le cabinet Ex'pert en tant qu'expert-comptable.

Les principaux éléments comptables connus à ce jour sont :

	2017	2018
Chiffre d'affaires HT	1 450 K€	2 100 K€
Total Bilan	808 K€	910 K€
Effectif à la clôture de l'exercice	19	22

Afin de diversifier son activité, la S.A.S. OSTREO envisage de se lancer dans la mytiliculture afin de développer les « moules de bouchot » et leur commercialisation à BOURCEFRANC-LE-CHAPUS. La société prend une participation de 26% dans la S.A.R.L. MOUL'FRITES qui élève ces petites moules à la chair orangée et à la coquille très sombre sur des pieux au CHATEAU D'OLERON, à l'entrée de l'île d'Oléron.

TRAVAIL À FAIRE

1.1 La S.A.S. OSTREO était-elle tenue de nommer un commissaire aux comptes à sa création ?

Sur les conseils de son cabinet d'avocat, la société S.A.S. OSTREO envisage la nomination du cabinet de commissariat aux comptes GESGA, représenté par Mme Estelle COUTEAU. Cette dernière fait partie du même club des jeunes dirigeants que Mme CLAYERE. Commissaire aux comptes, elle s'est installée en société unipersonnelle. Son seul collaborateur, M. Jean DEC, vient de présenter les épreuves du certificat d'aptitude aux fonctions de commissaire aux comptes (CAFCAC) et il est spécialisé dans les missions de commissariat aux comptes dans le domaine agricole.

En avril 2019, le cabinet GESGA E.U.R.L. a été nommé en qualité de commissaire aux comptes titulaire de la S.A.S OSTREO. Mme Estelle COUTEAU a fourni tous les

documents nécessaires à sa nomination en tant que signataire : lettre d'acceptation et attestations d'inscription en tant que personnes physique et morale à la compagnie régionale des commissaires aux comptes de Bordeaux.

TRAVAIL À FAIRE

1.2 Le cabinet Ad'Vocat informe le président de la société S.A.S. OSTREO qu'il n'y a pas lieu de nommer un commissaire aux comptes suppléant, puisque les statuts n'en prévoient pas la désignation. Qu'en pensez-vous ?

1.3 Dès sa nomination en avril 2019, quelles missions pouvait proposer le commissaire aux comptes ?

1.4 La S.A.S. OSTREO était-elle tenue d'accepter la ou les missions précédente(s) et quel(s) risque(s) pouvait-elle encourir ?

1.5 Dans ce contexte particulier, quelle démarche devait effectuer Mme Estelle COUTEAU dès l'acceptation de sa mission ?

1.6 La S.A.S OSTREO a décidé de tenir compte des obligations légales que lui a présentées Mme Estelle COUTEAU. Sur les conseils du cabinet Ad'vocat, la S.A.S. organise deux assemblées générales, une en octobre 2019 et une autre en juin 2020. Pouvez-vous préciser l'objet de chacune d'elles ?

1.7 Quel(s) est (sont) le(s) rapport(s) que doit présenter Mme Estelle COUTEAU à la première assemblée générale qui suit sa nomination ?

1.8 Quel(s) est (sont) le(s) rapport(s) que doit présenter Mme Estelle COUTEAU à la seconde assemblée générale ?

M. Jean DEC, qui a réussi les épreuves du CAF/CAC à la session 2019, inscrit près la Cour d'appel de Bordeaux en tant que commissaire aux comptes, est associé avec Mme Estelle COUTEAU depuis janvier 2020 dans la société GESGA.

TRAVAIL À FAIRE

1.9 Le commissaire aux comptes suppléant, M. BOURRICHE, vient d'envoyer à Mme Estelle COUTEAU une copie de son courrier destiné au président de la CRCC de Bordeaux que vous trouverez en annexe 2. N'ayant pas été informée préalablement de cette situation, Mme Estelle COUTEAU vous interroge sur les démarches particulières qu'elle doit effectuer.

1.10 M. PERLOT et Mme CLAYERE, considérant que le mandat de la société GESGA se terminera fin décembre 2022, demandent au cabinet Ad'Vocat s'il sera possible de ne pas renouveler le mandat à cette échéance. Qu'en pensez-vous ?

ANNEXE 1 - Extrait des statuts de la S.A.S. OSTREO**OSTREO**

Société par actions simplifiée
Au capital de 150 000 euros
Siège social Chemin des Roses
17560 BOURCEFRANC LE CHAPUS
123 456 789 RCS LA ROCHELLE

STATUTS**TITRE I : FORME - OBJET - DÉNOMINATION SOCIALE - SIÈGE - DURÉE****ARTICLE 1 - FORME**

Il est formé une société par actions simplifiée régie par le code de commerce, par toutes dispositions légales et réglementaires en vigueur et par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET SOCIAL

La société a pour objet, en France ou à l'étranger, directement ou indirectement :

- l'achat, l'affinage, la vente en gros, demi-gros et accessoirement au détail, d'huîtres ou produits de la mer et plus généralement toutes opérations tant sur le plan national qu'international, susceptibles de faciliter ou de favoriser le développement de son objet social.

ARTICLE 3 - DÉNOMINATION SOCIALE

La société prend la dénomination sociale de « OSTREO ».

Dans tous les actes, factures, annonces, publications et autres documents émanant de la société et destinés aux tiers, la raison sociale doit toujours être précédée ou suivie des mots "société par actions simplifiée" ou des initiales "S.A.S." et de l'énonciation du montant du capital social.

ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à :

Chemin des Roses 17560 BOURCEFRANC-LE-CHAPUS

Il pourra être transféré en tout autre endroit dans la même ville ou le même département par simple décision du président et en tout autre lieu par décision extraordinaire du ou des associés.

ARTICLE 5 - DURÉE

La durée de la société commencera à courir à compter de la date d'immatriculation au registre du commerce, et expirera 99 ans plus tard, sauf les cas de dissolution anticipée ou de prorogation prévus par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

TITRE II : APPORTS - CAPITAL SOCIAL - ACTIONS

ARTICLE 6 – APPORTS (...)

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL - ACTIONS

Le capital social est fixé à la somme de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000 €) et est divisé en MILLE CINQ CENTS (1.500) actions de CENT EUROS (100 €) chacune, numérotées de 1 à 1.500, entièrement libérées, réparties entre les membres de la société.

ARTICLE 8 - AUGMENTATION ET RÉDUCTION DE CAPITAL (...)

TITRE III - PRÉSIDENTENCE

ARTICLE 12 - PRÉSIDENTENCE

I - La société est présidée et administrée par une ou plusieurs personnes physiques, associées ou non, nommées par le ou les associés dans les statuts ou par un acte postérieur, à la majorité requise pour les décisions ordinaires, avec ou sans limitation de durée.

II - Conformément à la loi, le président, ou chacun des présidents délégués s'ils sont plusieurs, aura, vis-à-vis des tiers, les pouvoirs les plus étendus pour représenter la société, contracter en son nom et l'engager pour tous les actes et opérations entrant dans l'objet social, sans limitation et sans avoir à justifier de pouvoirs spéciaux.

Le président ou chacun des présidents délégués a tous les pouvoirs nécessaires pour faire dans l'intérêt de la société tous les actes de gestion se rapportant à l'objet social.

TITRE IV DÉCISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIÉS (...)

TITRE V COMMISSAIRE AUX COMPTES

ARTICLE 23 - COMMISSAIRE AUX COMPTES

Dans les cas prévus par la loi, la société procédera, dans les plus courts délais, à l'initiative du président ou de chacun des présidents délégués, à la nomination d'un ou plusieurs commissaires aux comptes, par décision du ou des associés.

Même en dehors de l'obligation légale qui précède, le ou les associés pourront, au cours de la vie de la société, procéder à la nomination d'un ou plusieurs commissaires aux comptes.

Les fonctions du commissaire aux comptes sont fixées par la loi.

TITRE VI EXERCICE SOCIAL - COMPTES ANNUELS - CONTRÔLE - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

ARTICLE 24 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social coïncide avec l'année civile. La clôture du 1^{er} exercice est fixée au 31 Décembre 2017. (...)



ANNEXE 2 - LETTRE DE DEMANDE D'OMISSION

Hugo BOURRICHE
1 rue Chai des Farines
33000 BORDEAUX
Téléphone : 05 56 79 00 00
E-mail : bourriche@gmail.com
N° d'inscription : 123456

M. le Président de la Compagnie
Régionale des commissaires aux
comptes
28 rue Ferrere
33000 BORDEAUX

Demande d'omission personne physique

LR AR

A Bordeaux

Le 22/09/2020

Monsieur le Président,

Par la présente, je sollicite mon omission de la liste des commissaires aux comptes, avec effet au 1^{er} octobre 2020, en raison de problèmes de santé.

Je joins une déclaration certifiant que je ne détiens plus aucun mandat en tant que commissaire aux comptes titulaire.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations confraternelles.

Hugo BOURRICHE

DOSSIER 2 – S.A.R.L. LEUTTREIN

Expert-comptable stagiaire au sein du cabinet AMPANE, vous êtes en charge du dossier « S.A.R.L. LEUTTREIN », pour lequel le cabinet réalise une mission de présentation des comptes annuels. La société a été créée par M. SARROUL il y a une vingtaine d'années avec trois associés à ARIVALLE en Normandie dans l'EURE.

Ses anciens associés ont quitté la société à tour de rôle pour vivre de nouvelles aventures. M. SARROUL est depuis une quinzaine d'années seul détenteur des parts. L'activité de la société à son début consistait uniquement à concevoir et à faire fabriquer des compléments alimentaires à destination des éleveurs. Sa notoriété grandissant, elle y a adjoint il y a quelques années une activité de conseil et de prestations de services toujours dans le même domaine d'activité. M. SARROUL a géré cette société avec prudence : il a toujours conservé une trésorerie suffisante pour réaliser de nouveaux développements. La société dégage plus de 100K€ de résultat chaque année et a accumulé 900K€ de réserves qui correspondent plus ou moins à la trésorerie.

A l'occasion d'un rendez-vous, M. SARROUL a informé votre assistante Mme Tarah TETONTREIN que le fonctionnement actuel lui convenait et qu'il n'envisageait plus de développer de nouvelles activités, préférant se consacrer à son cœur de métier. Il s'interroge en revanche sur l'intérêt de conserver une telle trésorerie dans la société, compte tenu des faibles taux de rendement des placements. Cette situation est d'autant plus désagréable pour lui que :

- il a toujours des emprunts personnels sur son habitation principale à hauteur de 300 K€ ;
- il a créé, avec son épouse il y a trois ans, la société de relooking la S.A.R.L. TEBO, dont ils sont co-gérants. Cette société, également cliente du cabinet AMPANE, peine à démarrer. Elle a généré des pertes, comptables et fiscales, qui ont conduit M. SARROUL à abandonner, en 2018, son compte courant d'associé à hauteur de 20 K€ avec une clause de retour à meilleure fortune ;
- son épouse n'est pas rémunérée par la S.A.R.L. TEBO, compte tenu de la faible activité de la société.

M. SARROUL vous appelle et vous annonce qu'un ami lui a indiqué qu'il était dorénavant possible de prendre des dividendes moyennant un taux fixe attractif et libératoire des charges sociales et de l'impôt sur le revenu. Il pourrait ainsi prélever en une fois les 300 K€ dont il a besoin pour rembourser l'emprunt sur son habitation principale, puis par la suite 200 K€ afin d'acquérir l'appartement qu'il a toujours voulu avoir à la montagne.

M. SARROUL est très attaché au statut de travailleur non salarié (TNS) et ne veut pas basculer dans le régime des salariés.

Afin de répondre à ses objectifs, vous lui proposez une étude de restructuration de ses sociétés. Dans ce cadre, vous préconisez, notamment, la transformation de la S.A.R.L. LEUTTREIN en S.A.S. et proposez de réaliser les formalités correspondantes.

TRAVAIL À FAIRE

2.1 Le cabinet AMPANE peut-il réaliser cette mission de transformation de la S.A.R.L. LEUTTREIN en S.A.S. ? Justifier votre réponse.

2.2 D'un point de vue normatif, de quelle mission s'agirait-il ?

M. SARROUL décide de faire appel à vos services.

Mme TARAH TETONTREIN vous a préparé une note (annexe 3) présentant les conditions dans lesquelles serait réalisée cette opération. Les bilans et comptes de résultat des sociétés TEBO (annexe 4) et LEUTTREIN (annexe 5) faciliteront votre compréhension.

TRAVAIL À FAIRE

2.3 Les déficits fiscaux reportables de la S.A.R.L. TEBO pourront-ils être imputés sur les profits attendus grâce aux revenus tirés de la présidence de la S.A.S. LEUTTREIN ?

2.4 Au regard de l'annexe 6, la clause de retour à meilleure fortune pourra-t-elle être mise en œuvre ?

ANNEXE 3 - NOTE SUR LE PROJET DE TRANSFORMATION DE LA S.A.R.L. LEUTTREIN EN S.A.S., CHANGEMENT DE GOUVERNANCE DE LA SOCIÉTÉ LEUTTREIN, EXTENSION DE L'OBJET SOCIAL DE LA S.A.R.L. TEBO

1. Transformation de la S.A.R.L. LEUTTREIN en S.A.S. LEUTTREIN ;
2. Présidence de la S.A.S. LEUTTREIN confiée à la S.A.R.L. TEBO représentée par M. SARROUL en qualité de gérant associé de la S.A.R.L. TEBO ;
3. Extension de l'objet social de la S.A.R.L. TEBO afin d'intégrer l'activité de gestion de sociétés ;
4. Indemnité de présidence versée par la S.A.S. LEUTTREIN à la S.A.R.L. TEBO : 180 K€ par an, soit approximativement le montant de la rémunération de M. SARROUL (120 K€) et des charges sociales (60 K€) supportées actuellement par la S.A.R.L. LEUTTREIN ;
5. Rémunération de M. SARROUL gérant de la S.A.R.L. TEBO sur la base annuelle de 138 K€ répartis en 92 K€ de rémunération et 46 K€ de charges sociales ;
6. Rémunération de Mme SARROUL, co-gérante de la S.A.R.L. TEBO, sur la base annuelle de 24 K€ répartis en 16 K€ de rémunération et 8 K€ de charges sociales ;
7. Incidence de ces évolutions sur le résultat dégagé par la S.A.R.L. TEBO :
 - a. Indemnité de présidence perçue : 180 K€
 - b. Indemnité de gérance versée à Mr : 138 K€ (charges sociales comprises)
 - c. Indemnité de gérance versée à Mme : 24 K€ (charges sociales comprises)
 - d. Incidence sur le résultat : $180 \text{ K€} - 138 \text{ K€} - 24 \text{ K€} = 18 \text{ K€}$
 - e. Ce montant est suffisant pour :
 - i. couvrir l'insuffisance actuelle de l'activité de base de la S.A.R.L. TEBO
 - ii. absorber les pertes antérieures rapidement
 - iii. actionner la clause de retour à meilleure fortune et rembourser le compte courant de M. SARROUL d'ici quelques années
8. Incidence de ces évolutions sur le résultat dégagé par la S.A.S. LEUTTREIN :
 - i. indemnité de présidence versée : 180 K€
 - ii. rémunération de gérance économisée : 120 K€
 - iii. charges sociales économisées : 60 K€
 - iv. soit au global : $180 \text{ K€} - 120 \text{ K€} - 60 \text{ K€} = 0 \text{ K€}$

La rémunération nette du couple qui était jusque-là de 120 K€ par an correspondant à la rémunération perçue par M. SARROUL dans la société LEUTTREIN, passe à 108 K€ par an (92+16). La diminution est de 12 K€ par an (120 -108) mais le couple n'a plus besoin de faire d'apport en compte courant dans la S.A.R.L. TEBO et pourra même récupérer le montant abandonné en 2018. En outre, les conditions de rémunération des organes de gouvernance pourront être améliorées lorsque l'activité de relooking se sera développée. M. SARROUL pourra également bénéficier de dividendes versés par la S.A.S. LEUTTREIN avec une fiscalité avantageuse.

ANNEXE 4 - BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT DE LA S.A.R.L. TEBO au 31/12/2019

(Données en €)

Bilan S.A.R.L. TEBO au 31/12/2019

Actif	Brut 31/12/2019	Amort.	Net 31/12/2019	Net 31/12/2018	Passif	31/12/2019	31/12/2018
Immobilisations	43 915	13 636	30 279	35 911	Capital	10 000	10 000
Stocks	2 688		2 688	4 219	Réserves	57	57
Clients	3 623		3 623	2 602	Report à N	- 4 500	1 091
					Résultat	- 378	- 5 591
Créances diverses	2 471		2 471	11 033	Fournisseurs	7 643	4 456
Trésorerie	27 955		27 955	9 598	Dettes diverses	2 120	2 277
					CC SARROUL	52 073	51 073
TOTAUX	80 652	13 636	67 016	63 363		67 016	63 363

COMPTE DE RESULTAT DE LA S.A.R.L. TEBO au 31/12/2019

Produits	31/12/2019	31/12/2018
Prestations de services	30 938	17 658
Ventes de produits	12 310	3 023
Subventions d'exploit.	26	945
Autres produits		44
Intérêts comptes courants		385
Abandon de créance		20 000
TOTAUX PRODUITS	43 274	42 055
Charges	31/12/2019	31/12/2018
Autres achats et charges externes	32 344	36 877
Impôts, taxes et versements assimilés	3 772	3 504
Salaires		95
Charges salariales		74
Rémunération de gérance		
Charges obligatoires gérance	1 834	2 162
Charges diverses de gestion	70	4
Dotations aux amortissements et provisions	5 632	4 930
TOTAUX CHARGES	43 652	47 646
RESULTAT	- 378	- 5 591

ANNEXE 5 - BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT DE LA S.A.R.L. LEUTTREIN au 31/12/2019

(Données en €)

Bilan S.A.R.L. LEUTTREIN au 31/12/2019

Actif	Brut 31/12/2019	Amort.	Net 31/12/2019	Net 31/12/2018	Passif	31/12/2019	31/12/2018
Immobilisations	80 757	52 523	28 234	37 569	Capital	27 500	27 500
Stocks	13 932		13 932	10 568	Réserve légale	2 750	2 750
Clients	206 425		206 425	101 687	Autres réserves	913 692	782 155
					Résultat	156 343	131 537
Créances diverses	2 829		2 829	2 971	Fournisseurs	156 359	88 638
Cpts courants filiales A et B	60 000		60 000	10 000	Dettes diverses	28 769	18 518
Trésorerie	998 575		998 575	912 885	CC Associé	24 582	24 582
TOTAUX	1 362 518	52 523	1 309 995	1 075 680		1 309 995	1 075 680

COMPTE DE RÉSULTAT DE LA S.A.R.L. LEUTTREIN au 31/12/2019

Produits	31/12/2019	31/12/2018
Ventes de marchandises	858 104	684 156
Prestations de services	245 270	237 498
Produits de gestion courante		244
Produits financiers	23 055	14 177
Produits s/cessions d'immobilisations		6 670
Produits s/cessions d'immo. financières		15 466
TOTAUX PRODUITS	1 126 429	958 211
Charges	31/12/2019	31/12/2018
Autres achats et charges externes	657 275	531 487
Impôts, taxes et versements assimilés	1 570	2 311
Salaires	23 780	22 971
Charges salariales	4 065	6 562
Rémunération de gérance	120 000	120 000
Charges sociales s/rem. de gérance	60 792	59 971
Charges diverses de gestion	701	750
Valeur comptable des elts d'actif cédés		18 102
Dotations aux amortissements et provisions	38 176	9 654
Impôts sur les bénéfices	63 727	54 866
TOTAUX CHARGES	970 086	826 674
RESULTAT	156 343	131 537

ANNEXE 6 - EXTRAIT DE LA CLAUSE DE RETOUR À MEILLEURE FORTUNE ENTRE LA S.A.R.L. TEBO ET M. SARROUL

CONTRAT D'ABANDON DE CRÉANCE

Entre les soussignés :

- La S.A.R.L. TEBO, au capital de 10 000 €
- M. SARROUL demeurant à ARIVALLE,

D'autre part

Il a été convenu et préalablement exposé ce qui suit :

Exposé :

Afin de faciliter le démarrage de la S.A.R.L. TEBO, M. SARROUL a consenti à la société diverses avances en compte courant.

Malheureusement, le développement n'ayant pas été à la hauteur des espérances et le résultat attendu étant fortement déficitaire, cela provoquera une dégradation importante des capitaux propres de la société.

Afin de ne pas arriver à cette situation handicapante pour la société, M. SARROUL consent au profit de la S.A.R.L. TEBO un abandon de sa créance pour un montant de 20 000 €.

Cet abandon est accordé à la S.A.R.L. TEBO par M. SARROUL dans le cadre de la gestion de ses participations financières et afin de garantir au mieux ses intérêts.

Les soussignés conviennent, dans le cas où la S.A.R.L. TEBO viendrait à réaliser dans le futur des bénéfices, qu'une partie de ceux-ci soit reversée à M. SARROUL à concurrence de la somme abandonnée, sans que celle-ci soit productrice d'intérêts. Le remboursement lié au retour à meilleure fortune de la S.A.R.L. TEBO interviendra de la manière suivante afin de permettre à la société de poursuivre son redressement et son développement :

- La première année : conservation du résultat positif,
- Durant les trois années suivantes : 25 % du résultat positif constaté avant remboursement éventuel de l'abandon,
- De la cinquième à la dixième année : 1/3 du résultat positif constaté avant remboursement éventuel de l'abandon,
- Au-delà : abandon définitif de la partie qui n'aurait pas pu être remboursée.

Fait à Arivalle en deux exemplaires le 27 décembre 2018

Pour la S.A.R.L. TEBO

M. SARROUL

DOSSIER 3 - Monsieur LELYON

Au cours de la dernière campagne d'impôt sur le revenu réalisée par votre cabinet fin mai 2020, vous avez participé à la préparation de la déclaration de revenus de M. LELYON. Ce client a souhaité faire appel à vos services car il a réalisé début 2019 un achat immobilier à TOURS dont la livraison a été faite le 1^{er} décembre 2019. Il s'agit d'un appartement meublé dans une résidence avec services pour étudiants, destiné à la location. Le prix d'achat s'est élevé à 350 000 €, dont 30 000 € au titre du terrain, 300 000 € au titre de l'immobilier et 20 000 € au titre du mobilier. Cet appartement est exploité par le gestionnaire de la résidence, avec qui M. LELYON a contracté un bail commercial de 9 ans.

Comme c'est la première fois qu'il réalise ce type d'investissement, M. LELYON vous a interrogé afin de savoir s'il fallait faire des déclarations fiscales particulières dans le cadre de cette opération, et s'il pouvait bénéficier d'un crédit d'impôt ou d'une réduction fiscale quelconque. Il vous a précisé que les loyers perçus seront de 18 000 € annuels à partir de l'année 2020. Ces loyers sont faibles par rapport aux revenus des époux LELYON.

TRAVAIL À FAIRE

3.1 Quelle est la qualification fiscale des revenus tirés de cette location ?

3.2 Quel est le régime fiscal applicable, de plein droit, aux revenus tirés de cette location ?

3.3 Quelle solution alternative pouvez-vous proposer à M. LELYON ?

3.4 La réponse à la question précédente serait-elle la même en cas d'achat de cet appartement en indivision avec son épouse, avec laquelle il est marié sous un régime matrimonial séparatiste ?

3.5 Si cette activité de location se révélait déficitaire, quel serait le traitement fiscal de cette perte ?

Sur vos conseils, M. LELYON a décidé de placer son investissement sous le régime CENSI-BOUVARD.

Pour l'année 2019, la perte comptable s'élève à 16 000 €. Elle est constituée des frais d'acquisition de l'appartement à hauteur de 15 000 € et d'amortissements pour un montant de 1 000 € (dont 700 € pour l'appartement et 300 € pour le mobilier).

TRAVAIL À FAIRE

3.6 Quel est le traitement fiscal des amortissements ?

Disposant d'une grande maison avec piscine, les époux LELYON en louent une partie en tant que chambres d'hôtes depuis plusieurs années. Le reste de la maison constitue leur habitation principale. M. LELYON souhaite déduire un amortissement de la partie de la maison affectée à cette activité « chambres d'hôtes » alors qu'il n'a pas inscrit la maison à l'actif.

TRAVAIL À FAIRE

3.7 Que pouvez-vous lui répondre ?