



Groupe
Revue Fiduciaire

PRESSE | INTERNET | EDITION | FORMATION | LOGICIELS

Logiciel PATRIM'EXPERT

Immobilier d'entreprise

GUIDE D'UTILISATION
Novembre 2013

Groupe Revue Fiduciaire
Patrimoine et Entreprise
100 rue La Fayette
75010 PARIS



DROITS D'USAGE

Nos logiciels sont protégés légalement contre la copie. Vous ne pourrez donc les diffuser, ainsi que les documentations fournies, sans autorisation écrite de la part de Groupe Revue Fiduciaire.

Vous **ne** pourrez, en outre, utiliser ces logiciels, simultanément sur **plusieurs** machines. Si l'utilisateur change d'ordinateur, il s'engage à procéder, au préalable, à la désinstallation des logiciels de l'ancien ordinateur.

Il est nécessaire de rappeler que vous avez acquis un **droit d'utilisation** des logiciels. Ces licences ne sont pas cessibles à un tiers sans accord préalable.

Ces logiciels comportent un fichier client. La loi sur l'informatique et libertés vous impose de faire une déclaration de possession et d'utilisation de ces logiciels auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

Vous devrez informer vos clients du stockage des données sur support magnétique, et devrez modifier ou détruire ces données à leur demande.

Groupe Revue Fiduciaire ne pourrait être tenu pour responsable si vous vous soustrayiez à ces obligations.

GARANTIE

Il est important d'assurer le ou les logiciels contre la perte ou le vol ; il ne sera, en effet, procédé à aucun remplacement gratuit.

Si des éléments législatifs venaient à modifier les formules de calculs ou les règles choisies, Groupe Revue Fiduciaire s'engage à développer une mise à jour payante. Il est utile de rappeler aux bénéficiaires de l'assistance téléphonique que le coût de la communication reste à leur charge.

Dans le cas où des textes législatifs seraient abrogés ou modifiés de telle sorte que le ou les logiciels perdent leur objet, Groupe Revue Fiduciaire ne pourrait en être tenue pour responsable et aucune mise à jour ni aucun remboursement ne seraient effectués.

Groupe Revue Fiduciaire ne garantit pas que les fonctionnalités du ou des logiciels satisfassent l'ensemble des besoins propres du client. Groupe Revue Fiduciaire n'est pas non plus juridiquement responsable d'éventuels dysfonctionnements dans l'exécution du ou des logiciels.

Groupe Revue Fiduciaire décline toutes responsabilités quant à l'utilisation et à l'interprétation des bilans, analyses et simulations.

L'installation de nos logiciels sur un ordinateur constitue une acceptation des clauses citées dans ce chapitre.



SOMMAIRE

INTRODUCTION	p.8
A- LES DOSSIERS	p.9
1- <u>Créer un dossier</u>	p.9
2- <u>Ouvrir un dossier existant</u>	p.10
3- <u>Détruire un dossier existant</u>	p.10
B- LES SIMULATIONS	p.11
1- <u>SCI standard à l'IR (La SE verse un loyer à la SCI)</u>	p.12
a) OPTIONS GÉNÉRALES	p.12
1) <u>Désignation</u>	p.12
2) <u>Origine du bien</u>	p.12
3) <u>Option de location</u>	p.13
4) <u>Fiscalité personnelle de l'associé de la SCI</u>	p.14
5) <u>Option de calcul de l'IS</u>	p.15
b) PARAMÈTRES DE L'ÉTUDE	p.15
1) Informations relatives à la simulation	p.15
2) Caractéristiques de l'immeuble	p.16
3) Emprunt	p.17
4) Les loyers et charges	p.18
c) FONCIER EXISTANT	p.19
d) FISCALITÉ ACTUELLE	p.19
e) RÉSULTAT FONCIER	p.20
f) RÉSULTAT FISCAL PERSONNEL (IR)	p.21
g) TRÉSORERIE PERSONNELLE	p.22
h) RÉSULTAT FISCAL DE LA SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION	p.22
i) TRÉSORERIE DE LA SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION	p.23
j) VENTE DE L'IMMEUBLE ET PRODUIT DE CESSIION	p.24
2- <u>Acquisition de l'usufruit temporaire d'un bâtiment par la Société d'exploitation :</u>	p.26
a) OPTIONS GÉNÉRALES	p.26
1) Désignation	p.26
2) Origine du bien	p.26
3) Option de location	p.27
4) Fiscalité personnelle de l'associé de la SCI	p.28
5) Option de calcul de l'usufruit	p.29
6) Option de calcul du taux d'actualisation	p.29



b) PARAMÈTRES DE L'ÉTUDE	p.29
1) Informations relatives à la simulation	p.29
2) Caractéristiques de l'immeuble	p.30
3) Emprunt souscrit par le nu-propiétaire	p.31
4) Les loyers et charges	p.32
5) Durée du démembrement	p.32
6) Emprunt souscrit par la société d'exploitation	p.33
c) FONCIER EXISTANT	p.33
d) FISCALITÉ ACTUELLE	p.34
e) RÉSULTAT FONCIER	p.35
f) RÉSULTAT FISCAL PERSONNEL (IR)	p.36
g) TRÉSORERIE PERSONNELLE	p.37
h) RÉSULTAT FISCAL SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION	p.38
i) TRÉSORERIE SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION	p.39
j) VENTE DE L'IMMEUBLE ET PRODUIT DE CESSIION	p.39
3- <u>Acquisition de l'usufruit temporaire des parts de SCI par la Société d'exploitation</u>	p.41
a) OPTIONS GÉNÉRALES	p.42
1) Désignation	p.42
2) Origine du bien	p.42
3) Option de location	p.43
4) Fiscalité personnelle de l'associé de la SCI	p.44
5) Option de calcul de l'IS	p.44
6) Option de calcul du taux d'actualisation	p.45
7) Option de calcul de l'usufruit	p.45
8) Calcul des droits sur l'acquisition des parts de SCI	p.45
b) PARAMÈTRES DE L'ÉTUDE	p.46
1) Informations relatives à la simulation	p.46
2) Caractéristiques de l'immeuble	p.46
3) Emprunt souscrit par la SCI	p.48
4) Les loyers et charges	p.49
5) Valeur de l'usufruit temporaire	p.49
6) Droits d'enregistrement	p.51
7) Emprunt souscrit par la société d'exploitation	p.51
c) FONCIER EXISTANT	p.52
d) FISCALITÉ ACTUELLE	p.52
e) RÉSULTAT FONCIER	p.54
f) RÉSULTAT FISCAL PERSONNEL (IR)	p.54
g) TRÉSORERIE PERSONNELLE	p.55
h) RÉSULTAT FISCAL DE LA SCI À L'IS	p.56
i) TRÉSORERIE DE LA SCI À L'IS	p.56
j) RÉSULTAT FISCAL DE LA SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION	p.57
k) TRÉSORERIE SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION	p.58



I) VENTE DE L'IMMEUBLE ET PRODUIT DE CESSION	p.59
4- <u>SCI avec option à l'IS (la Société d'exploitation verse un loyer à la SCI)</u>	p.61
a) OPTIONS GÉNÉRALES	p.61
1) <u>Désignation</u>	p.61
2) <u>Type de constitution</u>	p.62
3) <u>Origine du bien</u>	p.62
4) <u>Option de location</u>	p.63
5) <u>Fiscalité personnelle de l'associé de la SCI</u>	p.64
b) PARAMÈTRES DE L'ÉTUDE	p.64
1) <u>Informations relatives à la simulation</u>	p.61
2) <u>Caractéristiques de l'immeuble</u>	p.65
3) <u>Emprunt</u>	p.67
c) FISCALITÉ ACTUELLE	p.67
d) TRÉSORERIE PERSONNELLE	p.68
e) RÉSULTAT FISCAL DE LA SCI À L'IS	p.69
f) TRÉSORERIE DE LA SCI À L'IS	p.70
g) RÉSULTAT FISCAL DE LA SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION	p.70
h) TRÉSORERIE DE LA SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION	p.71
i) VENTE DE L'IMMEUBLE ET PRODUIT DE CESSION	p.72
5- <u>Acquisition par la société d'exploitation (inscription à l'actif du bilan)</u>	p.73
a) OPTIONS GÉNÉRALES	p.73
1) <u>Désignation</u>	p.73
2) <u>Origine du bien</u>	p.74
3) <u>Option de location</u>	p.74
4) <u>Fiscalité personnelle du client</u>	p.74
b) PARAMÈTRES DE L'ÉTUDE	p.75
c) RÉSULTAT FISCAL DE LA SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION	p.76
d) TRÉSORERIE DE LA SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION	p.76
e) VENTE DE L'IMMEUBLE ET PRODUIT DE CESSION	p.77
C- SYNTHÈSE	p.79
D- COMPARER	p.80
E- LES MISES À JOUR	p.81
1- <u>Mise à jour par Internet (via http)</u>	p.82
2- <u>Mise à jour réseau</u>	p.82



INTRODUCTION

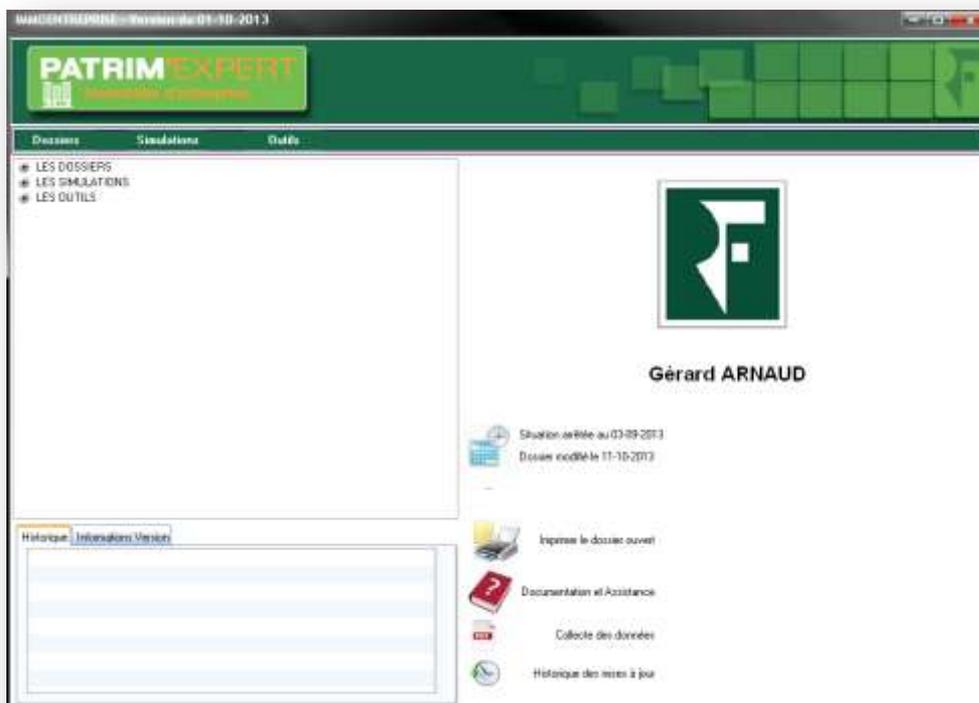
Si, avant 2004, il était de notoriété commune de constituer des SCI, en optant à l'IS, les bouleversements fiscaux apparus cette année-là ont introduit de nombreuses incertitudes quant au type de détention d'immeuble d'exploitation au sein des SCI.

Ce logiciel permet donc de mesurer l'impact fiscal et budgétaire d'une acquisition d'immeuble d'exploitation par l'intermédiaire d'une SCI.

Le logiciel propose des états synthétiques assistant le professionnel dans ses missions de conseil.

Point d'entrée du logiciel :

Le point d'entrée du logiciel passe par la création ou la consultation d'une fiche client/prospect. Suite à l'ouverture d'un dossier, l'arborescence complète des menus s'affiche sur l'écran principal.



Champ de saisie :

Toutes les rubriques ne sont pas obligatoires. Si un champ dont la saisie est indispensable n'est pas renseigné, le message : « **saisie obligatoire** » apparaît.

Validation :

La validation des fenêtres du logiciel enregistre automatiquement les informations sur le disque dur.

Remarque : la touche « **Entrée** » valide l'écran.



Matériel :

Le logiciel fonctionne sur tous les ordinateurs possédant Windows® XP, VISTA, SEVEN, 8 et serveurs. Il est nécessaire de disposer de 1 500 Mo libres sur le disque dur.

Les éditions s'effectuent aussi bien sur les imprimantes jet d'encre, que les lasers, en noir et blanc ou en couleur.

A- LES DOSSIERS

Saisissez tout d'abord les paramètres du client ou prospect pour lequel vous souhaitez faire la simulation.

Allez dans « **Les dossiers** » et sélectionnez « **Ouvrir un dossier** » si le client/prospect a déjà été précédemment saisi. S'il s'agit d'un nouveau client, sélectionnez « **Créer un dossier** » et renseignez la fiche client/conjoint.

1- Créer un dossier

Dans le menu « **Les dossiers** », cliquez sur « **Créer un nouveau dossier** » et remplissez la fiche client.

Dossier - Informations générales

Enregistrer

Monsieur Madame Mademoiselle

Prénom

Nom

Date de naissance

Situation familiale

Célibataire Divorcé(e) Pacsé(e)

Marié(e) Veuf(ve) Union libre

Saisir les informations concernant son identité, notamment le nom, la date de naissance et la situation de famille.

Si vous connaissez seulement l'année de naissance de votre client, rentrez la date au 1^{er} janvier de son année de naissance

Si le client est marié ou pacsé, vous devez également remplir les informations relatives au conjoint.

Une fois la saisie terminée, cliquez sur « **Valider** ».



2- Ouvrir un dossier existant

Pour ouvrir un dossier existant, il vous suffira d'aller dans le menu « **Les dossiers** » et de cliquer sur « **Ouvrir un dossier existant** ».

Indiquez le nom du client, puis validez. Le logiciel vous propose la liste des homonymes déjà répertoriés précédemment. Sélectionnez le dossier sur lequel vous souhaitez travailler.

Vous accédez alors à la fiche client que vous devez valider.

Pour afficher la liste complète des clients, n'inscrivez rien dans le champ « **Nom du client** », puis validez.

3- Détruire un dossier existant

Aller dans le menu « **Les Dossiers** » et cliquer sur « **Détruire un dossier existant** ». Indiquez le nom du dossier que vous désirez supprimer comme dans l'écran précédent.

Affichage de l'écran :

« **Valider** » pour confirmer la suppression ou « **Retour** » pour annuler.



1- SCI standard à l'IR (la Société d'exploitation verse un loyer à la SCI)

Il s'agit d'une acquisition classique d'immeuble, généralement par les dirigeants de la Société d'exploitation. C'est la forme banale d'une SCI, qui acquiert l'immeuble, le finance et le loue nu à la société d'exploitation. Bien entendu, la SCI est à l'IR, les associés sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers (IR).

Pour réaliser cette simulation, cochez la première case

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Options Générales

Désignation SCI CLASSIQUE

Type de constitution

- SCI Standard à l'IR (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment par la société d'exploitation
- Acquisition de l'usufruit temporaire des parts de SCI par la société d'exploitation
- SCI avec option pour l'IS (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- Acquisition par la société d'exploitation (inscription à l'actif du bilan)

Standard - L'IR sera calculé en fonction du nombre de parts, du revenu net imposable et des réductions

Option de calcul de l'IS de la société d'exploitation

- IS calculé à 33,33%
- IS calculé à 15% puis à 33,33%

Ces zones restent inactives, car réservées aux opérations démembrées

Les associés des SCI sont imposés à l'IR à hauteur de leur quote-part dans la SCI.

a) OPTIONS GÉNÉRALES

1) Désignation

Commencer par nommer la simulation, pour la différencier de celles déjà faites ou à faire.

2) Origine du bien

Si votre client possède déjà l'immeuble, choisir l'option « **L'immeuble est déjà possédé** ». L'option « **L'immeuble est acquis ou construit** » est à cocher s'il s'agit d'une nouvelle acquisition d'immeuble. Cette dernière option entraîne le calcul des droits d'enregistrement relatifs à la nouvelle acquisition.



Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Options Générales

Désignation: SCI CLASSIQUE

Type de constitution:

- SCI Standard à IFR (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment par la société d'exploitation
- Acquisition de l'usufruit temporaire des parts de SCI par la société d'exploitation
- SCI avec option pour IFR (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)

Origine du bien immobilier:

- L'immeuble est acquis ou construit
- L'immeuble est déjà possédé

Fiscabilité personnelle du client:

- Simplifiée - Les calculs seront effectués sur la TMI du client
- Standard - L'IR sera calculé en fonction du nombre de parts, du revenu net imposable et des réductions

Option de calcul de l'IS de la société d'exploitation:

- IS calculé à 33,33%
- IS calculé à 15% puis à 33,33%

Options de calcul de l'IS de la SCI:

- L'IS sera calculé en fonction du nombre de parts
- L'IS sera calculé en fonction du revenu net imposable
- L'IS sera calculé en fonction du chiffre d'affaires

3) Option de location

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Options Générales

Désignation: SCI CLASSIQUE

Type de constitution:

- SCI Standard à IFR (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment par la société d'exploitation
- Acquisition de l'usufruit temporaire des parts de SCI par la société d'exploitation
- SCI avec option pour IFR (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- Acquisition par la société d'exploitation (inscription à l'acte du bien)

Origine du bien immobilier:

- L'immeuble est acquis ou construit
- L'immeuble est déjà possédé

Fiscabilité personnelle du client:

- Simplifiée - Les calculs sont zéro
- Standard - L'IR sera calculé en fonction du nombre de parts, du revenu net imposable et des réductions

Option de calcul de l'IS de la société d'exploitation:

- IS calculé à 33,33%
- IS calculé à 15% puis à 33,33%

Options de calcul de l'IS de la SCI:

- L'IS sera calculé en fonction du nombre de parts
- L'IS sera calculé en fonction du revenu net imposable
- L'IS sera calculé en fonction du chiffre d'affaires

Option de location:

- La société d'exploitation est la seule locataire.



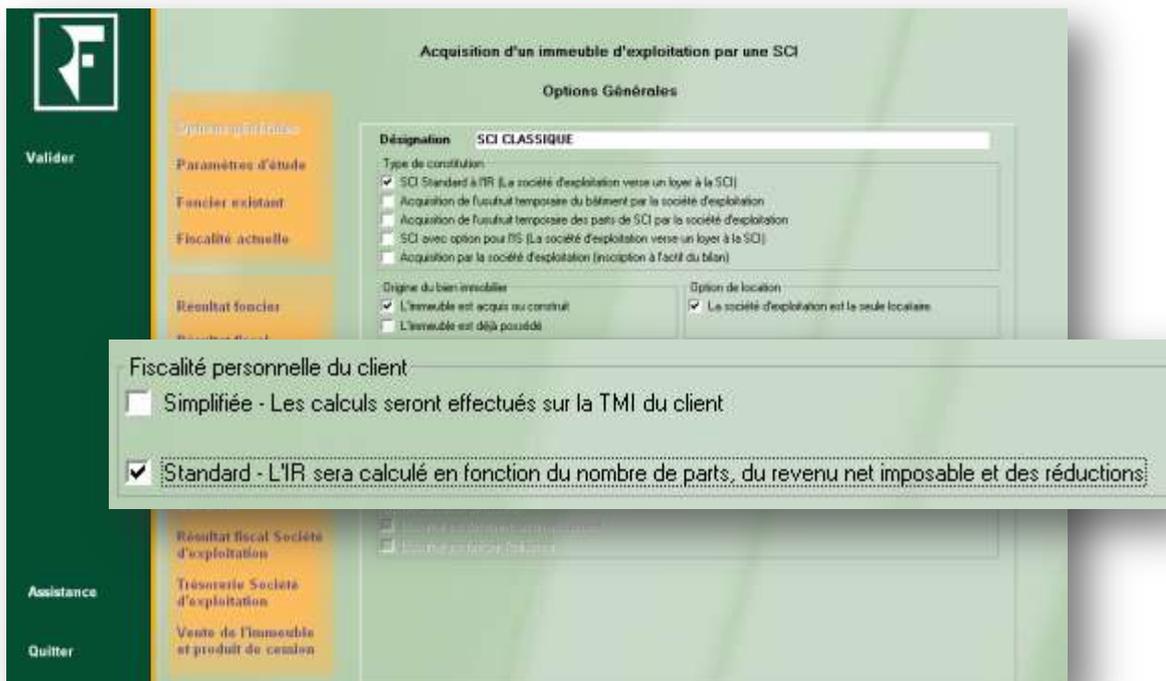
La société d'exploitation peut ne pas être l'unique locataire de l'immeuble. Par défaut, l'option « **La société d'exploitation est la seule locataire** » est cochée. S'il s'avère que la SCI loue à la fois à la société d'exploitation et à d'autres, décochez la case et indiquez la quote-part de loyer et de charges payée par la société d'exploitation sur le nouvel écran qui apparaît :



4) Fiscalité personnelle de l'associé de la SCI

Deux niveaux de saisie sont possibles :

- **Simplifié** : lorsque l'on a peu d'informations sur le client, on saisira la Tranche Marginale (TMI).
- **Standard** : lorsque l'on dispose de renseignements fiscaux tels que : revenu net imposable, nombre de parts, réductions d'impôt, les revenus fonciers existants du client, ses prélèvements sociaux.





5) Option de calcul de l'IS

La Société d'exploitation verse un loyer qui constitue des charges. Ces charges viennent réduire le résultat de la Société d'exploitation, ce qui va entraîner une économie d'IS.

Pour les Sociétés générant moins de **38 120 €** de bénéfice, il convient de sélectionner l'option « **IS calculé à 15 %, puis à 33,33 %** ».

Par défaut, le logiciel sélectionnera l'option « **IS calculé à 33,33 %** ».

b) PARAMÈTRES DE L'ÉTUDE

The screenshot shows a software window titled "Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI". The interface is divided into several sections:

- Options générales:** Includes fields for "Durée de l'étude (ans)" (15), "Date de début d'étude" (01/01/2013), "Valeur des parts" (50 000), and "Détermination de parts dans la SCI" (100,0000 %).
- Charges:** Includes "Loyer annuel" (95 000), "Charges locatives annuelles" (1 200), and "Charges primitives annuelles" (3 500).
- Financement:** Includes "Montant de l'emprunt" (702 000), "Taux de l'emprunt" (5,00 %), and "Durée de l'emprunt (mois)" (180).
- Calculs:** Includes "Valeur du terrain" (132 000), "Valeur de l'ensemble" (528 000), "Frais d'acquisition" (92 000), and "Total acquisition" (752 000).

A callout box points to a section of the interface that is inactive, containing the following fields:

- Durée de cession d'usufruit (ans): 0
- Taux d'actualisation: 11,18 %
- Valeur de l'usufruit temporaire: 0
- Droit d'enregistrement US: 0
- Frais d'acquisition US: 0
- Montant de l'emprunt souscrit par la Soc. d'Exploit.: 0
- Taux de l'emprunt: 0,00 %
- Durée de l'emprunt (mois): 0

Ces zones restent inactives, car réservées aux opérations démembrées

1) Informations relatives à la simulation

Remplir les informations relatives à la **durée de l'étude**, la **date de constitution**, la **date de mise en exploitation** (cette dernière n'apparaît que quand l'immeuble est en cours d'acquisition ou en cours de construction). Quand l'immeuble est déjà possédé, la date de mise en exploitation ne vous est pas demandée.



La **valeur des parts**, c'est le capital de la SCI.

La **détention des parts** correspond au pourcentage des parts détenues par le client associé.

2) Caractéristiques de l'immeuble

Saisir les valeurs du terrain, de l'immeuble, des frais d'acquisition, ainsi que le taux d'évolution annuel du bien. La durée d'amortissement de l'immeuble n'intervient pas dans cette simulation ; elle n'est nécessaire que pour les SCI à l'IS.

Les droits d'enregistrement sont calculés de manière systématique par le logiciel lorsque dans les « options générales » de l'étude, « **L'immeuble est acquis ou construit** » est coché.

Le logiciel permet aussi la saisie manuelle des droits d'enregistrement.



Valeur du terrain	132 000
Valeur de l'immeuble	528 000
Droit d'enregistrement	Saisir 0
Frais d'acquisition	92 000
Total acquisition	752 000
Durée d'amort. de l'immeuble	33
<input type="checkbox"/> Composants multiples	...
Taux d'évolut* annuel du bien	2.00

3) Emprunt

Saisir le montant de l'emprunt, son taux, sa durée (en mois). Pour visualiser le tableau d'amortissement de l'immeuble, cliquez sur le bouton prévu à cet effet. Possibilité d'inscrire jusqu'à cinq (5) emprunts en cochant « Emprunts multiples ».

Montant de l'emprunt	702 000
Taux de l'emprunt	5,00 %
Durée de l'emprunt (mois)	180
<input checked="" type="checkbox"/> Emprunts multiples	...
Tableau d'amortissement	

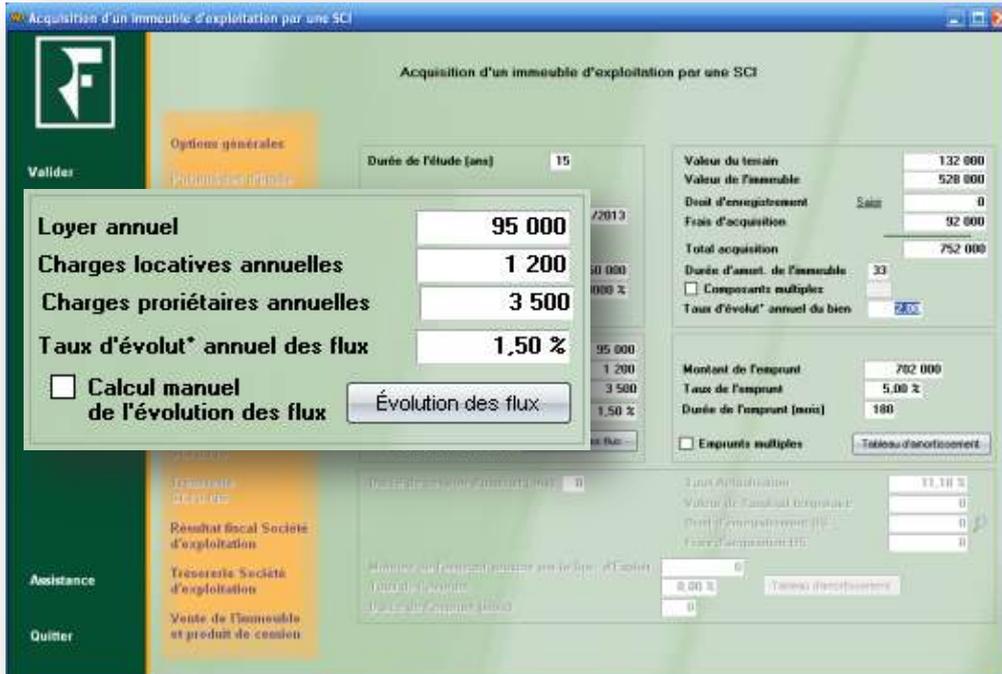


4) Les loyers et charges

Saisir les loyers versés à la SCI par la société d'exploitation.

Les **charges locatives annuelles** représentent les charges payées par la société d'exploitation.

Les **charges propriétaires annuelles** sont payées par la SCI. Si certaines dépenses sont mises par convention à la charge du locataire, il faut les saisir dans la rubrique « **Charges locatives annuelles** ».



Le **taux d'évolution annuelle des flux** indique l'évolution moyenne dans le temps des recettes et des charges. Possibilité de visualiser cette évolution grâce au bouton 

Cocher « **Calcul manuel de l'évolution des flux** » permet de saisir vous-même l'évolution des flux.

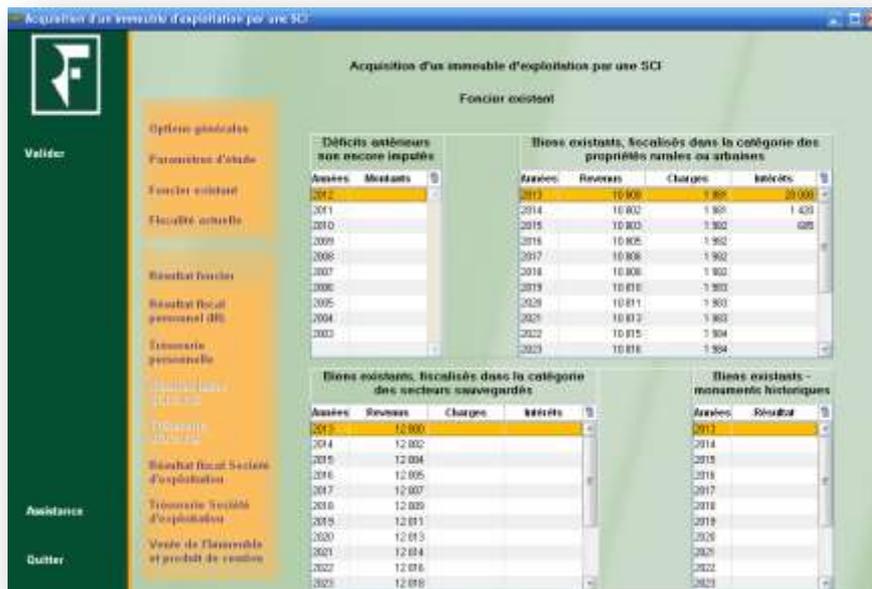
Evolution des recettes et dépenses annuelles (hors emprunt)			
Année	Revenus	Charges locat.	Charges Propri.
2013	95 000	1 200	3 500
2014	96 425	1 218	3 553
2015	97 871	1 236	3 606
2016	99 339	1 255	3 660
2017	100 830	1 274	3 715
2018	102 342	1 293	3 770
2019	103 877	1 312	3 827
2020	105 435	1 332	3 884
2021	107 017	1 352	3 943
2022	108 622	1 372	4 002
2023	110 251	1 393	4 062
2024	111 905	1 414	4 123
2025	113 584	1 435	4 185
2026	115 287	1 456	4 247



c) FONCIER EXISTANT

Le foncier existant permet de saisir le résultat foncier que le client associé possède déjà dans son patrimoine personnel. Le paramétrage a été réduit à quelques rubriques :

- Les revenus et les charges
- Les intérêts d'emprunt
- Les déficits antérieurs non encore imputés.



Si le client associé possède des biens faisant l'objet d'un amortissement Périssol, Besson, Robien, Borloo..., il faut les comptabiliser dans le poste « **Charges des propriétés rurales et urbaines** ».

d) FISCALITÉ ACTUELLE

Si vous réalisez une étude avec une fiscalité du client en mode « **Simplifié** », vous pouvez saisir la Tranche Marginale d'Imposition.





En mode « **Standard** », vous indiquerez, pour chacune des années, le nombre de parts (qui peut varier lorsqu'un enfant quitte le foyer fiscal) et le revenu net imposable. Il s'agit du revenu ayant fait l'objet de l'abattement de 10 % sur les salaires, après abattement pour réfaction de 40 % sur les valeurs mobilières et après déduction des charges telles que les pensions alimentaires, la CSG déductible de l'année précédente et les prélèvements sociaux.

Année	Parts	Revenu Net Impos.	Impôt Simple	Prélèvements sociaux	Total
2013	2,0	150 000	43 688		43 688
2014	2,0	150 000	43 688		43 688
2015	2,0	150 000	43 688		43 688
2016	2,0	150 000	43 688		43 688
2017	2,0	150 000	43 688		43 688
2018	2,0	150 000	43 688		43 688
2019	2,0	150 000	43 688		43 688
2020	2,0	150 000	43 688		43 688
2021	2,0	150 000	43 688		43 688
2022	2,0	150 000	43 688		43 688
2023	2,0	150 000	43 688		43 688
2024	2,0	150 000	43 688		43 688
2025	2,0	150 000	43 688		43 688
2026	2,0	150 000	43 688		43 688
2027	2,0	150 000	43 688		43 688
2028	2,0	150 000	43 688		43 688
2029	2,0	150 000	43 688		43 688

Le logiciel déterminera l'impôt simple aussi appelé impôt au barème. Ce montant de droit simple peut être différent de l'impôt inscrit sur l'avis d'imposition reçu par le client ; ce cas survient lorsque le contribuable est concerné par la règle de plafonnement du quotient familial. **Cette différence n'a aucune incidence sur le résultat.**

e) RÉSULTAT FONCIER

Il s'agit de comparer l'évolution du résultat foncier du client associé avant et après l'investissement. Selon les règles en vigueur, lorsque le résultat est déficitaire, les intérêts d'emprunt ne peuvent être imputés que sur les revenus fonciers des dix années futures (déficit catégoriel), tandis que les autres charges (y compris les amortissements) sont imputables sur le revenu global jusqu'à 10 700 euros ; le dépassement rejoignant les déficits catégoriels.



Si le mode sélectionné est « **Standard** », le logiciel effectuera un calcul plus détaillé. Il recalculera précisément l'impôt en fonction du revenu net imposable, du nombre de parts et des prélèvements sociaux générés par l'acquisition de la SCI.

g) TRÉSORERIE PERSONNELLE

Ce tableau présente l'impact de l'investissement sur la trésorerie personnelle du client associé.

Il indique les entrées et les sorties financières représentées par les loyers, les charges propriétaires, l'apport personnel, l'emprunt (intérêts + capital) et le supplément (ou l'économie) d'impôt sur le revenu. Il est à noter que compte tenu de son mode de déclaration, l'IR est décalé d'un an.

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Trésorerie personnelle

Année	Loyers	Frais et Charges	Apports/Revenus et versements	Remboursement emprunt	Economie (+) supplément (-) Impôt	Flux de trésorerie
2013	95 000	-3 500		-61 000	-36 200	-5 625
2014	96 425	-3 553		-66 616	-34 691	-8 634
2015	97 871	-3 606		-66 616	-36 775	-9 127
2016	99 339	-3 660		-66 616	-38 859	-9 595
2017	100 830	-3 715		-66 616	-40 607	-10 108
2018	102 342	-3 770		-66 616	-42 626	-10 671
2019	103 877	-3 827		-66 616	-44 716	-11 283
2020	105 435	-3 884		-66 616	-46 880	-11 943
2021	107 017	-3 943		-66 616	-49 129	-12 671
2022	108 623	-4 002		-66 616	-51 458	-13 454
2023	110 251	-4 062		-66 616	-53 873	-14 300
2024	111 900	-4 123		-66 616	-56 379	-15 213
2025	113 584	-4 185		-66 616	-58 979	-16 196
2026	115 297	-4 247		-66 616	-61 670	-17 255
2027	117 037	-4 311		-66 616	-64 462	-18 392
2028				5 551	2 227	-3 224
2029						
	1 584 003	-50 307	0	-999 247	-715 068	-187 699

h) RÉSULTAT FISCAL DE LA SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION

Le tableau démontre l'impact de la location de l'immeuble sur le résultat fiscal de la société d'exploitation.



Ce qui fait qu'entre la 23^e et la 30^e année de détention, les plus-values immobilières ne sont soumises qu'aux seuls prélèvements sociaux.

Quand l'abattement est à 100 %, pas de taxation.

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Options générales	Valeur de cession	888 273
Paramètres d'étude	Valeur d'acquisition	660 090
Foncier existant	Frais d'acquisition (droits enregistrement)	125 594
Fiscalité actuelle	Travaux inférieurs (15%)	99 000
	Plus value	3 679
Résultat foncier	Quote part de plus value taxable	3 679
Résultat fiscal personnel (IR)	Taux abattement fiscal durée de détention	60,00 %
Treasury personnelle	Taux abattement PS durée de détention	16,50 %
plus-value foncière	Base taxable impôt de PV	1 472
Treasury foncière	Base taxable prélèvements sociaux	3 072
Résultat fiscal Société d'exploitation	Impôt sur PV	260
Treasury Société d'exploitation	Taux complémentaire sur PV	0
Valeur foncière existante	Prélèvements sociaux sur PV	476
	Total impôt	756
	Produit de cession net	887 517

Le logiciel détermine automatiquement la plus-value de cession et calcule les abattements pour durée de détention.



2- Acquisition de l'usufruit temporaire d'un bâtiment par la Société d'exploitation

a) OPTIONS GÉNÉRALES

La Société d'exploitation, au lieu de payer un loyer, décide d'acquérir l'usufruit temporaire de l'immeuble et la SCI achète la nue-propriété.

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Options Générales

Désignation Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment par la SE

Type de constitution

- SCI Standard à l'IR (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment par la société d'exploitation
- Acquisition de l'usufruit temporaire des parts de SCI par la société d'exploitation
- SCI avec option pour l'IS (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- Acquisition par la société d'exploitation (inscription à l'actif du bilan)

Fiscalité personnelle du client

- Simplifiée - Les calculs seront effectués sur la TMI du client
- Standard - L'IR sera calculé en fonction du nombre de parts, du revenu net imposable et des réductions.

Option de calcul de l'IS de la société d'exploitation

- IS calculé à 33,33%
- IS calculé à 15% puis à 33,33%

Option de calcul du taux d'actualisation

- Le taux d'actualisation des flux est déterminé automatiquement
- Le taux d'actualisation des flux est fixé par l'utilisateur.

Option de calcul de l'usufruit

- L'usufruit est déterminé automatiquement
- Prise en compte de l'indexation de la valeur locative pour le calcul de l'usufruit temporaire du bâtiment.
- L'usufruit est fixé par l'utilisateur.

1) Désignation

Commencer par nommer la simulation, pour la différencier de celles déjà faites ou à faire.

2) Origine du bien

Si votre client possède déjà l'immeuble, choisir l'option « **L'immeuble est déjà possédé** ». L'option « **L'immeuble est acquis ou construit** » est à cocher s'il s'agit d'une nouvelle acquisition d'immeuble. Cette dernière option entraîne le calcul des droits d'enregistrement relatifs à la nouvelle acquisition.



Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Options Générales

Désignation: Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment par la SE

Type de constitution

- SCI Standard à l'IR (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment par la société d'exploitation
- Acquisition de l'usufruit temporaire des parts de SCI par la société d'exploitation

Origine du bien immobilier

- L'immeuble est acquis ou construit
- L'immeuble est déjà possédé

Fiscalité personnelle du client

- Simplifiée - Les calculs seront effectués sur la TMI du client
- Standard - L'IR sera calculé en fonction du nombre de parts, du revenu net imposable et des réductions

Option de calcul de l'IS de la société d'exploitation

- IS calculé à 33,33%
- IS calculé à 15% puis à 33,33%

Option de calcul de l'usufruit

- L'usufruit est déterminé automatiquement
- L'usufruit est fixé par l'utilisateur

3) Option de location

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Options Générales

Désignation: Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment par la SE

Type de constitution

- SCI Standard à l'IR (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment par la société d'exploitation
- Acquisition de l'usufruit temporaire des parts de SCI par la société d'exploitation
- SCI avec option pour l'IS (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- Acquisition par la société

Origine du bien immobilier

- L'immeuble est acquis ou construit
- L'immeuble est déjà possédé

Fiscalité personnelle du client

- Simplifiée - Les calculs seront effectués sur la TMI du client
- Standard - L'IR sera calculé en fonction du nombre de parts, du revenu net imposable et des réductions

Option de calcul de l'IS de la société d'exploitation

- IS calculé à 33,33%
- IS calculé à 15% puis à 33,33%

Option de calcul de l'usufruit

- L'usufruit est déterminé automatiquement
- L'usufruit est fixé par l'utilisateur

Option de location

- La société d'exploitation est la seule locataire.



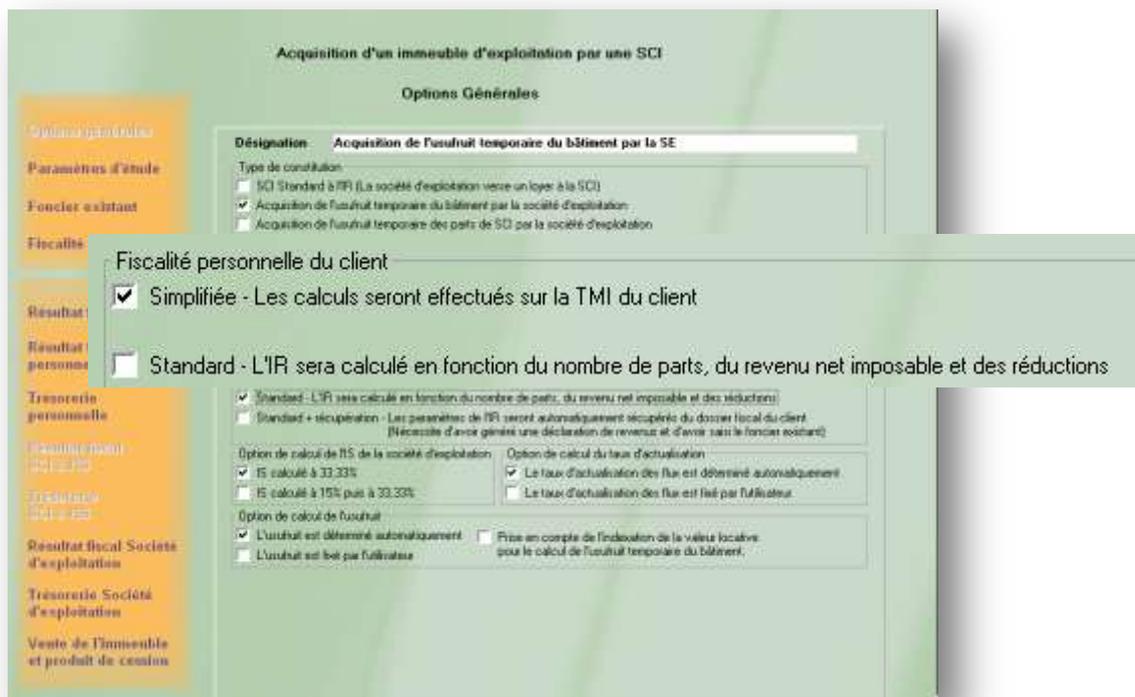
La société d'exploitation peut ne pas être l'unique locataire de l'immeuble. Par défaut, l'option « **La société d'exploitation est la seule locataire** » est cochée. S'il s'avère que la SCI loue à la fois à la société d'exploitation et à d'autres, décochez la case et indiquez la quote-part de loyer et de charges payé par la société d'exploitation sur le nouvel écran qui apparaît :



4) Fiscalité personnelle de l'associé de la SCI

Deux niveaux de saisie sont possibles :

- **Simplifié** : lorsque l'on a peu d'informations sur le client, on saisira la Tranche Marginale (TMI).
- **Standard** : lorsque l'on dispose de renseignements fiscaux tels que : revenu net imposable, nombre de parts, réductions d'impôt, les revenus fonciers existants du client, ses prélèvements sociaux.





5) Option de calcul de l'usufruit

L'usufruit de l'immeuble peut être déterminé automatiquement par le logiciel ou saisi par l'utilisateur. Le logiciel fait le calcul de l'usufruit économique de l'immeuble. S'il s'agit d'un démembrement conventionnel (c'est-à-dire que l'usufruit est fixé de manière conventionnelle), l'utilisateur a la possibilité de l'inscrire lui-même. Lorsque l'usufruitier est une personne morale, la durée ne peut être plus que trentenaire.

Dans les options, on peut choisir, pour le calcul de l'usufruit du bâtiment, de prendre en compte ou d'exclure l'indexation (évolution) de la valeur locative.

6) Option de calcul du taux d'actualisation

Là également, il est donné à l'utilisateur, le choix de déterminer lui-même ce taux ou de faire confiance au logiciel qui calcule un taux de rendement facial.

b) PARAMÈTRES DE L'ÉTUDE

1) Informations relatives à la simulation

Remplir les informations relatives à la **durée de l'étude**, la **date de constitution**, la **date de mise en exploitation** (cette dernière n'apparaît que quand l'immeuble est en cours d'acquisition ou en cours de construction). Quand l'immeuble est déjà possédé, la date de mise en exploitation ne vous est pas demandée.

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Durée de l'étude (ans)	15
Date de constitution	01/01/2013
Date de mise en exploitation	01/01/2013
Valeur des parts	50 000
Détention de parts dans la SCI	100,0000 %

Valeur du terrain	132 000
Valeur de l'immeuble	520 000
Droit d'enregistrement NP	Calculer 0
Frais d'acquisition NP	92 000
Total acquisition	752 000
Durée d'amort. de l'immeuble	33
Composants multiples	
Taux d'évolut* annuel du bien	2,00 %
Valeur de la nue propriété	165 358
Montant emprunté par le NP	702 000
Taux de l'emprunt	5,00 %
Durée de l'emprunt (mois)	180
Emprunts multiples	Tableau d'amortissement

Durée de cession d'usufruit (ans)	15
Taux Actualisation	9,67 %
Valeur de l'usufruit temporaire	494 642
Droit d'enregistrement US	Calculer 15 453
Frais d'acquisition US	0
Montant de l'emprunt souscrit par la Soc. d'Exploit.	494 642
Taux de l'emprunt	4,00 %
Durée de l'emprunt (mois)	180
Emprunts multiples	Tableau d'amortissement



La **valeur des parts**, c'est le capital de la SCI.

La **détention des parts** correspond au pourcentage des parts détenues par le client associé.

2) Caractéristiques de l'immeuble

Saisir les **valeurs du terrain, de l'immeuble**, les **frais d'acquisition**, ainsi que le taux d'évolution annuel du bien.

Les droits d'enregistrement sont calculés de manière systématique par le logiciel lorsque dans les « options générales » de l'étude, « **L'immeuble est acquis ou construit** » est coché.

Le logiciel permet aussi la saisie manuelle des droits d'enregistrement.

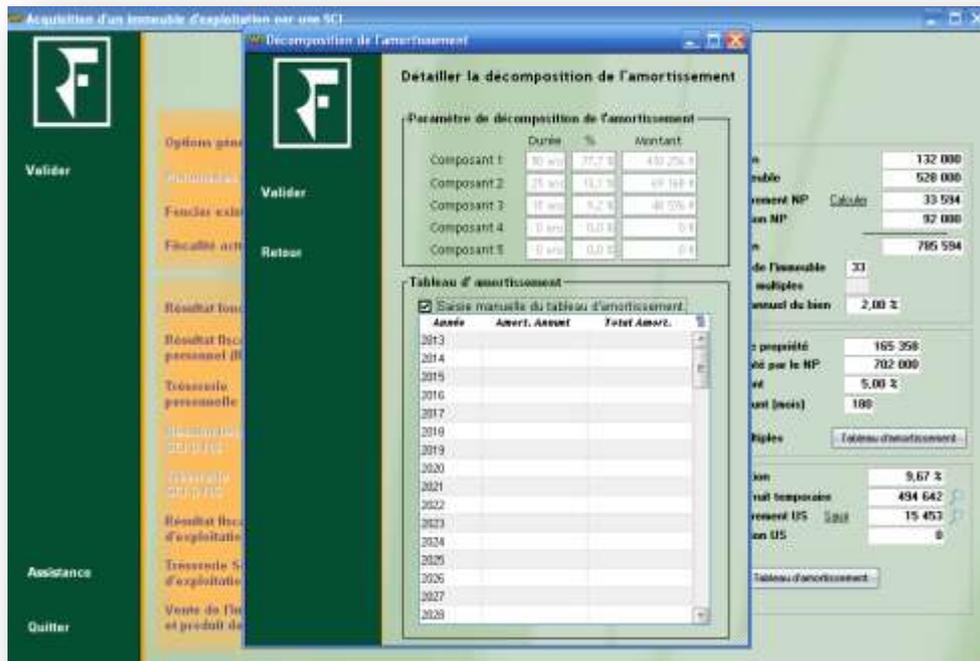
Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI	
Valeur du terrain	132 000
Valeur de l'immeuble	528 000
Droit d'enregistrement NP	Calculer 33 594
Frais d'acquisition NP	92 000
Total acquisition	785 594
Durée d'amort. de l'immeuble	33
<input type="checkbox"/> Composants multiples	...
Taux d'évolut* annuel du bien	2,00 %

Durée de cession d'usufruit (ans)	15
Taux Actualisation	9,67 %
Valeur de l'usufruit temporaire	494 642
Droit d'enregistrement US	5,300 15 453
Frais d'acquisition US	0

Montant de l'emprunt souscrit par la Soc. d'Exploit.	494 642
Taux de l'emprunt	4,00 %
Durée de l'emprunt (mois)	180

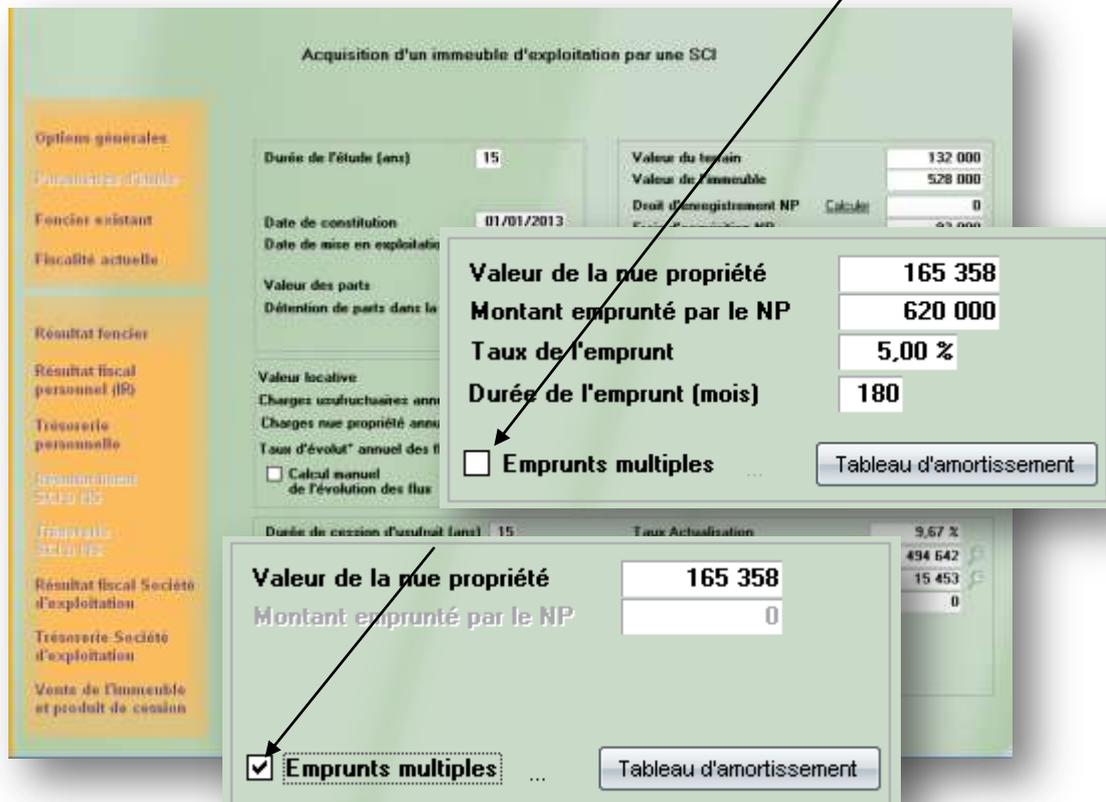
Saisissez la durée d'amortissement de l'immeuble pour un amortissement global de l'immeuble.

Si vous faites le choix des amortissements par composants, cochez la case correspondante et saisissez vos composants en pourcentage et les durées d'amortissement correspondantes puis validez.



3) Emprunt souscrit par le nu-proprétaire

Ce premier emprunt correspond à l'acquisition de la nue-propriété de l'immeuble par la SCI. Ce cadre correspond aux emprunts souscrits par la SCI. Possibilité d'inscrire jusqu'à cinq (5) emprunts.





En ce qui concerne l'emprunt fait par la société civile, il s'agit du financement réalisé par le nu-proprétaire.

Il représente souvent le résultat suivant :

Totale acquisition – Valeur des parts – Valeur usufruit temporaire

4) Les loyers et charges

Nécessaires pour le calcul de l'usufruit. Si la durée de démembrement est inférieure à la durée de l'étude, le logiciel considère que la société d'exploitation versera le loyer à la SCI au terme du démembrement.

5) Durée du démembrement

La durée du démembrement doit être supérieure à la durée de l'emprunt. La valeur de l'usufruit temporaire est automatiquement calculée sur la base d'un usufruit économique en tenant compte de la valeur du bien (hors frais d'acquisition) des loyers annuels et évidemment de la durée de l'usufruit.

La saisie de la **durée de cession de l'usufruit** permet de déterminer automatiquement la **valeur de l'usufruit temporaire** et les **droits d'enregistrement**.

Sachant que la durée maximale de démembrement est de 30 ans (article 669 du CGI, alinéa 2).

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Options générales	Durée de l'étude (ans) <input type="text" value="15"/>	Valeur du terrain <input type="text" value="132 000"/>
Démembrement d'usufruit	Date de début d'étude <input type="text" value="01/01/2013"/>	Valeur de l'immeuble <input type="text" value="528 000"/>
Foncier existant	Valeur des parts <input type="text" value="50 000"/>	Droit d'enregistrement NP <input type="text" value="0"/>
Fiscalité actuelle	Détention de parts dans la SCI <input type="text" value="100.0000 %"/>	Frais d'acquisition NP <input type="text" value="92 000"/>
Résultat foncier		Total acquisition <input type="text" value="752 000"/>
Résultat fiscal personnel (IR)	Valeur locative <input type="text" value="65 000"/>	Durée d'amort. de l'immeuble <input type="text" value="33"/>
Trésorerie personnelle	Charges usufructuaires annuelles <input type="text" value="1 200"/>	<input type="checkbox"/> Composants multiples
Revenus fonciers et produits de cession	Charges nue propriété annuelles <input type="text" value="3 500"/>	Taux d'évolut* annuel du bien <input type="text" value="2.00 %"/>
	Taux d'évolut* annuel des flux <input type="text" value="1.50"/>	Valeur de la nue propriété <input type="text" value="165 358"/>
	<input type="checkbox"/> Calcul manuel de l'évolution des flux <input type="button" value="Évolution des flux..."/>	Montant emprunté par le NP <input type="text" value="0"/>
		Taux de l'emprunt <input type="text" value="5.00 %"/>
		Durée de l'emprunt (mois) <input type="text" value="180"/>
		<input type="checkbox"/> Emprunts multiples <input type="button" value="Tableau d'amortissement"/>

Durée de cession d'usufruit (ans) <input type="text" value="15"/>	Taux Actualisation <input type="text" value="9,67 %"/>
Assiette de taxation de l'US <input type="text" value="494 642"/>	Valeur de l'usufruit temporaire <input type="text" value="494 642"/>
Impôt sur cession de l'US <input type="text" value="76 670"/>	Droit d'enregistrement US <input type="text" value="15 453"/>
	Frais d'acquisition US <input type="text" value="0"/>



Le logiciel calcule par ailleurs l'impôt sur la cession de l'usufruit (IR + Prélèvements sociaux). Le calcul ne se fait que lorsque l'immeuble était déjà possédé par votre client (cf. Options générales) et c'est ce dernier qui cède l'usufruit temporaire du bâtiment à la Société d'exploitation.

6) Emprunt souscrit par la Société d'exploitation

Il s'agit de l'emprunt souscrit par la Société d'exploitation pour l'acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment. Le montant de l'emprunt souscrit par la Société d'exploitation correspond au financement de l'usufruit temporaire.

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Options générales	Durée de l'étude (ans) : 15	Valeur du terrain : 132 000
Paramètres de base	Date de début d'étude : 01/01/2013	Valeur de l'immeuble : 528 000
Foncier existant	Valeur des parts : 50 000	Droit d'enregistrement NP : Calculer 0
Fiscalité actuelle	Détention de parts dans la SCI : 100,0000 %	Frais d'acquisition NP : 92 000
Résultat foncier	Valeur locative : 65 000	Total acquisition : 752 000
Résultat fiscal personnel (IR)	Charges courantes (hors amortissement) : 1 200	<input checked="" type="checkbox"/> Composants multiples
Trésorerie personnelle	Charges courantes (hors intérêts) : 3 500	Taux d'évolut* annuel du bien : 2,00 %
Trésorerie sociale	Taux d'évolut* annuel des flux : 1,50 %	Valeur de la nue propriété : 165 358
	<input checked="" type="checkbox"/> Calcul manuel de l'évolution des flux	Montant emprunté par le NP : 0
	Saisir des flux	Taux de l'emprunt : 5,00 %
		Durée de l'emprunt (mois) : 180
		<input type="checkbox"/> Emprunts multiples
		Tableau d'amortissement

Durée de cession d'usufruit (ans) : 15	Taux Actualisation : 9,67 %
Assiette de taxation de l'US : 494 642	Valeur de l'usufruit temporaire : 494 642
Impôt sur cession de l'US : 279 901	Droit d'enregistrement US : Saisir 15 453
	Frais d'acquisition US : 0
Montant de l'emprunt souscrit par la Soc. d'Exploit. : 494 642	
Taux de l'emprunt : 4,00 %	Tableau d'amortissement
Durée de l'emprunt (mois) : 180	

c) FONCIER EXISTANT

Le foncier existant permet de saisir le résultat foncier que le client associé possède **déjà** dans son patrimoine personnel. Le paramétrage a été réduit à quelques rubriques :

- Les revenus et charges
- Les intérêts d'emprunt
- Les déficits antérieurs non encore imputés.



Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Foncier existant

Déficits antérieurs non encore imputés		Biens existants, fiscalisés dans la catégorie des propriétés rurales ou urbaines			
Années	Montants	Années	Revenus	Charges	Intérêts
2012		2013			
2011		2014			
2010		2015			
2009		2016			
2008		2017			
2007		2018			
2006		2019			
2005		2020			
2004		2021			
2003		2022			
		2023			

Biens existants, fiscalisés dans la catégorie des secteurs sauvegardés				Biens existants - monuments historiques	
Années	Revenus	Charges	Intérêts	Années	Résultat
2019				2013	
2020				2014	
2021				2015	
2022				2016	
2023				2017	
2024				2018	
2025				2019	
2026				2020	
2027				2021	
2028				2022	
				2023	

Si le client associé possède des biens faisant l'objet d'un amortissement Périssol, Besson, Robien, Borloo..., il faut les comptabiliser dans le poste « **Charges des propriétés rurales et urbaines** ».

d) FISCALITÉ ACTUELLE

Si vous réalisez une étude avec une fiscalité du client en mode « **Simplifié** », vous pouvez saisir la Tranche Marginale d'Imposition.

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Fiscalité actuelle

TMI 0.00

0.00
5.50
14.00
30.00
45.00

Année	Revenu Net Impos.	Impôt Simple	Prélèvements sociaux	Total
2013				
2014				
2015				
2016				
2017				
2018				
2019				
2020				
2021				
2022				
2023				



En mode « **Standard** », vous indiquerez, pour chacune des années, le nombre de parts (qui peut varier lorsqu'un enfant quitte le foyer fiscal) et le revenu net imposable. Il s'agit du revenu ayant fait l'objet de l'abattement de 10 % sur les salaires, après abattement pour réfaction de 40 % sur les valeurs mobilières et après déduction des charges telles que les pensions alimentaires, la CSG déductible de l'année précédente et les prélèvements sociaux.

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Fiscalité actuelle

Options générales
Paramètres d'étude
Foncier existant
Fiscalité actuelle

Résultat foncier
Résultat fiscal personnel (IF)
Trésorerie personnelle
Résultat fiscal SCI (IF)
Trésorerie SCI (IF)
Résultat fiscal Société d'exploitation
Trésorerie Société d'exploitation
Vente de l'immeuble et produit de cession

Taux d'évolution des revenus et charges fiscales

Année	Parts	Revenu Net Impos.	Impôt Simple	Prélèvements sociaux	Total
2013	2.0	150 000	43 688		43 688
2014	2.0	150 000	43 688		43 688
2015	2.0	150 000	43 688		43 688
2016	2.0	150 000	43 688		43 688
2017	2.0	150 000	43 688		43 688
2018	2.0	150 000	43 688		43 688
2019	2.0	150 000	43 688		43 688
2020	2.0	150 000	43 688		43 688
2021	2.0	150 000	43 688		43 688
2022	2.0	150 000	43 688		43 688
2023	2.0	150 000	43 688		43 688
2024	2.0	150 000	43 688		43 688
2025	2.0	150 000	43 688		43 688
2026	2.0	150 000	43 688		43 688
2027	2.0	150 000	43 688		43 688
2028	2.0	150 000	43 688		43 688

Le logiciel déterminera l'impôt simple, aussi appelé impôt au barème. Ce montant de droit simple peut être différent de l'impôt inscrit sur l'avis d'imposition reçu par le client ; ce cas survient lorsque le contribuable est concerné par la règle de plafonnement du quotient familial. **Cette différence n'a aucune incidence sur le résultat.**

e) RÉSULTAT FONCIER

Il n'y a que les charges de propriétaires. Pendant toute la durée du démembrement, seules les charges propriétaires viendront s'imputer sur le résultat foncier.



Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Résultat fiscal personnel (IR)

Année	Parts	Evolution sans investissement immobilier			Evolution avec investissement immobilier			Economie ou surpénalité (-) d'impôt
		Revenu Net Imposable	TMI	Prélev. sociaux	Revenu Net Imposable	TMI	Prélev. sociaux	
2013	2,0	150 000	41,00	43 688	150 000	41,00	43 688	
2014	2,0	150 000	41,00	43 688	150 000	41,00	43 688	
2015	2,0	150 000	41,00	43 688	150 000	41,00	43 688	
2016	2,0	150 000	41,00	43 688	150 000	41,00	43 688	
2017	2,0	150 000	41,00	43 688	150 000	41,00	43 688	
2018	2,0	150 000	41,00	43 688	150 000	41,00	43 688	
2019	2,0	150 000	41,00	43 688	150 000	41,00	43 688	
2020	2,0	150 000	41,00	43 688	150 000	41,00	43 688	
2021	2,0	150 000	41,00	43 688	150 000	41,00	43 688	
2022	2,0	150 000	41,00	43 688	150 000	41,00	43 688	
2023	2,0	150 000	41,00	43 688	150 000	41,00	43 688	
2024	2,0	150 000	41,00	43 688	150 000	41,00	43 688	
2025	2,0	150 000	41,00	43 688	150 000	41,00	43 688	
2026	2,0	150 000	41,00	43 688	150 000	41,00	43 688	
2027	2,0	150 000	41,00	43 688	150 000	41,00	43 688	
2028	2,0	150 000	41,00	43 688	150 000	41,00	43 688	
Résultat fiscal Société d'exploitation								
Trésorerie Société d'exploitation								
Vente de l'immeuble et produit de cession								
		2 400 000		0	688 514	2 400 000		0
								895 074

Pendant toute la durée du démembrement, le revenu Net imposable ne varie pas, car aucun revenu foncier ne vient le modifier.

g) TRÉSORERIE PERSONNELLE

Pendant la durée du démembrement, il n'y aura aucun loyer, la société d'exploitation ayant acquis l'usufruit. Le tableau de trésorerie sera donc réduit aux charges propriétaires, à l'apport, au remboursement de l'emprunt finançant la nue-propriété et à la faible économie d'impôt (liée uniquement aux charges propriétaires qui sont imputables sur le revenu global). Si l'immeuble est déjà possédé, apparaîtra à la colonne « apport financiers et adossement » le solde net de cession de l'usufruit temporaire du bâtiment.



Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI
Trésorerie personnelle

Année	Loger	Frais et Charges	Apports financiers et abaissements	Remboursement emprunt	Economie (+) ou pénétration (-) d'impôt	Flux de trésorerie
2013		-3 500	195 364			191 864
2014		-3 553				-3 553
2015		-3 606				-3 606
2016		-3 660				-3 660
2017		-3 715				-3 715
2018		-3 770				-3 770
2019		-3 827				-3 827
2020		-3 884				-3 884
2021		-3 943				-3 943
2022		4 002				4 002
2023		-4 062				-4 062
2024		-4 123				-4 123
2025		-4 185				-4 185
2026		4 247				4 247
2027		-4 311				-4 311
2028						
2029						
	0	-58 367	195 364	0	0	136 996

h) RÉSULTAT FISCAL SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI
Résultat fiscal de la société d'exploitation

Année	Revenus imposables	Charges déductibles	Amortissements déductibles	Intérêts de l'emprunt personnel par la SCI	Résultat fiscal	Economie (+) ou pénétration (-) d'impôt
2013		-16 653	-32 976	-17 795	-67 394	22 465
2014		-1 210	-32 976	-19 423	-52 617	17 539
2015		-1 236	-32 976	-17 364	-51 597	17 199
2016		-1 265	-32 976	-16 304	-50 535	16 845
2017		-1 294	-32 976	-15 179	-49 429	16 476
2018		-1 293	-32 976	-14 009	-48 278	16 093
2019		-1 312	-32 976	-12 791	-47 079	15 693
2020		-1 332	-32 976	-11 523	-45 831	15 277
2021		-1 352	-32 976	-10 204	-44 532	14 844
2022		-1 372	-32 976	-8 831	-43 179	14 393
2023		-1 393	-32 976	-7 402	-41 771	13 924
2024		-1 414	-32 976	-5 915	-40 304	13 435
2025		-1 435	-32 976	-4 367	-38 778	12 926
2026		-1 456	-32 976	-2 756	-37 188	12 396
2027		-1 478	-32 976	-1 079	-35 534	11 845
2028				-12	-12	4
	0	-35 472	-494 642	-163 943	-694 057	231 352

L'économie d'IS (théorique) correspond à 33,33 % du résultat fiscal.



Pendant la durée du démembrement, le tableau présentera les charges locatives et les droits d'enregistrements liés à l'acquisition de l'usufruit la première année, les amortissements calculés en divisant la valeur de l'usufruit temporaire par la durée de l'usufruit et les intérêts d'emprunt finançant l'acquisition de l'usufruit temporaire.

i) TRÉSORERIE SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Trésorerie de la société d'exploitation

Options générales	Années	Récettes	Dépenses	Emprunt remboursé par la société d'exploitation	Economie (d) - épargne (c) d'impôt	Trésorerie
Paramètres d'étude	2013		16 653	-40 247	22 465	-34 435
Foncier existant	2014		-1 218	-43 906	17 539	-27 585
Fiscalité actuelle	2015		-1 236	-43 906	17 199	-27 943
Résultat foncier	2016		-1 255	-43 906	16 845	-28 316
Résultat fiscal personnel (III)	2017		-1 274	-43 906	16 476	-28 703
Trésorerie personnelle	2018		-1 293	-43 906	16 093	-29 106
Résultat foncier SCI (II)	2019		-1 312	-43 906	15 693	-29 525
Résultat fiscal personnel (III)	2020		-1 332	-43 906	15 277	-29 960
Trésorerie personnelle	2021		-1 352	-43 906	14 844	-30 414
Résultat foncier SCI (II)	2022		-1 372	-43 906	14 393	-30 885
Résultat fiscal personnel (III)	2023		-1 393	-43 906	13 924	-31 375
Trésorerie personnelle	2024		-1 414	-43 906	13 435	-31 884
Résultat foncier SCI (II)	2025		-1 435	-43 906	12 926	-32 415
Résultat fiscal personnel (III)	2026		-1 456	-43 906	12 396	-32 966
Trésorerie personnelle	2027		-1 478	-43 906	11 845	-33 539
Résultat foncier SCI (II)	2028			-3 659	4	-3 655
Résultat fiscal Société d'exploitation						
Trésorerie Société d'exploitation						
Vente de l'immeuble et produit de cession						
		0	-35 472	-658 585	231 352	-462 705

La trésorerie de la Société d'exploitation est obtenue en additionnant :

- Les dépenses déterminées par l'apport (différence entre le prix d'acquisition et l'emprunt, la première année) et les charges
- L'emprunt finançant l'usufruit
- L'économie d'IS calculée dans le tableau précédent.

j) VENTE DE L'IMMEUBLE ET PRODUIT DE CESSION

Le champ produit de cession est calculé en tenant compte de la valeur d'acquisition du bien immobilier (hors frais) et du taux d'évolution annuelle saisi sur l'écran « **paramètres d'étude** ».

Pour les frais d'acquisition, le logiciel sélectionnera le plus élevé entre les frais d'acquisition réels et 7,5 % de la valeur de l'immeuble.



Pour les travaux, il est prévu une majoration forfaitaire de 15 % du prix d'acquisition si la détention excède 5 ans, autrement on n'y a pas droit en représentation des travaux réalisés par le vendeur s'il ne prend pas en compte le montant réel des travaux (lorsque le contribuable n'est pas en état d'apporter la justification des dépenses de construction, d'agrandissement, de rénovation ou d'amélioration).

Les plus-values immobilières sont taxées suivant le taux proportionnel et uniforme de **19 % (+ 15,50 % de prélèvements sociaux)** après les abattements pour durée de détention.

Depuis le 1^{er} septembre 2013, il y a une dissociation entre l'abattement fiscal pour durée de détention et l'abattement de la base taxable des prélèvements sociaux pour durée de détention (avant cette date, les deux abattements étaient confondus).

Ainsi, la base **fiscale** taxable est nulle après 22 ans de détention (6 % d'abattement entre la 6^e et la 21^e année puis 4 % la 22^e année).

La base taxable des **prélèvements sociaux** est quant à elle abattue de 1,65 % de 6 à 21 ans, 1,60 % la 22^e année, et 9 % à partir de 23^e année.

Ce qui fait qu'entre la 23^e et la 30^e année de détention, les plus-values immobilières ne sont soumises qu'aux seuls prélèvements sociaux. Quand l'abattement est à 100 %, pas de taxation.

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Options quantales		
Paramètres d'étude	Value de cession	888 273
Foncier existant	Value d'acquisition	660 000
Fiscalité actuelle	Frais d'acquisition (+droits enregistrement)	92 000
	Travaux forfaitaires (15%)	99 000
	Plus value	37 273
Résultat foncier	Quote part de plus value taxable	37 273
Résultat fiscal personnel (IR)	Taux abattement fiscal durée de détention	60,00 %
Treasury personnelle	Taux abattement PS durée de détention	16,50 %
Calculs annuels sociaux	Base taxable impôt de PV	14 909
Calculs sociaux	Base taxable prélèvements sociaux	31 123
Résultat fiscal Société d'exploitation	Impôt sur PV	2 833
Treasury Société d'exploitation	Taxe complémentaire sur PV	0
Value de cession actuelle de cession	Prélèvements sociaux sur PV	4 824
	Total impôt	7 657
	Produit de cession net	880 616

Le logiciel détermine automatiquement la plus-value de cession et calcule les abattements pour durée de détention.



3- Acquisition de l'usufruit temporaire des parts de SCI par la Société d'exploitation

Au lieu d'acquérir l'usufruit temporaire des bâtiments, la société d'exploitation acquiert l'usufruit temporaire des parts de la SCI afin de bénéficier de la fiscalité à l'IS conformément à l'article 238 bis K du CGI.

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Options Générales

Désignation Cession de l'usufruit des parts

Type de constitution

- SCI Standard à l'IR (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment par la société d'exploitation
- Acquisition de l'usufruit temporaire des parts de SCI par la société d'exploitation
- SCI avec option pour l'IS (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- Acquisition par la société d'exploitation (inscription à l'actif du bilan)

Simplifiée - Les calculs seront effectués sur la TMI du client

Standard - L'IR sera calculé en fonction du nombre de parts, du revenu net imposable et des réductions

Option de calcul de l'IS de la société d'exploitation

- IS calculé à 33,33%
- IS calculé à 15% puis à 33,33%

Option de calcul du taux d'actualisation

- Le taux d'actualisation des flux est déterminé automatiquement
- Le taux d'actualisation des flux est fixé par l'utilisateur

Option de calcul de l'usufruit

- L'usufruit est déterminé automatiquement
- L'usufruit est fixé par l'utilisateur

Exclusion du supplément de l'économie d'IS pour la valorisation de l'IS des parts.

Calcul des droits sur l'acquisition des parts de SCI

- Calcul sur la valeur nominale des parts de la SCI
- Calcul sur la valeur "flux" de la pleine propriété des parts

Se passe en deux étapes :

- L'opération consiste à constituer une SCI, celle-ci acquiert donc un bâtiment, qu'elle finance par un emprunt et qu'elle loue à la Société d'exploitation.

- Dans un deuxième temps, la Société d'exploitation achète aux associés de la SCI, l'usufruit temporaire de leurs parts.

Une personne morale étant associé de la SCI, il y aura application de l'article 238 bis K du CGI qui aura pour effet de rendre la SCI passible de l'IS, **sans y avoir opté**. De ce fait, au terme du démembrement, les associés redeviendront pleins propriétaires des parts, la SCI retrouvant le régime des revenus fonciers classiques.

Qu'est-ce que l'usufruit temporaire des parts ?

C'est la valeur des flux de trésorerie futurs actualisés pendant la durée du démembrement.

Le résultat de la SCI à l'IS remonte à la Société d'exploitation.



a) OPTIONS GÉNÉRALES

1) Désignation

Commencer par nommer la simulation, pour la différencier de celles déjà faites ou à faire.

2) Origine du bien

Si votre client possède déjà l'immeuble, choisir l'option « **L'immeuble est déjà possédé** ». L'option « **L'immeuble est acquis ou construit** » est à cocher s'il s'agit d'une nouvelle acquisition d'immeuble. Cette dernière option entraîne le calcul des droits d'enregistrement relatifs à la nouvelle acquisition.

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Options Générales

Désignation Cession de l'usufruit des parts

Type de constitution

- SCI Standard à l'IR (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment par la société d'exploitation
- Acquisition de l'usufruit temporaire des parts de SCI par la société d'exploitation
- SCI avec option pour l'IS (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)

du bilan)

Option de location

- La société d'exploitation est la seule locataire.

Origine du bien immobilier

- L'immeuble est acquis ou construit
- L'immeuble est déjà possédé

Fiscalité personnelle du client

- Simplifiée - Les calculs seront effectués sur la TMI du client
- Standard - L'IR sera calculé en fonction du nombre de parts, du revenu net imposable et des réductions

Option de calcul de l'IS de la société d'exploitation

- IS calculé à 33,33%
- IS calculé à 15% puis à 33,33%

Option de calcul du taux d'actualisation

- Le taux d'actualisation des flux est déterminé automatiquement
- Le taux d'actualisation des flux est fixé par l'utilisateur

Option de calcul de l'usufruit

- L'usufruit est déterminé automatiquement
- L'usufruit est fixé par l'utilisateur
- Exclusion du supplément de l'économie d'IS pour la valorisation de l'US des parts.

Calcul des droits sur l'acquisition des parts de SCI

- Calcul sur la valeur nominale des parts de la SCI
- Calcul sur la valeur "flux" de la pleine propriété des parts



3) Option de location

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Options Générales

Désignation **Cession de l'usufruit des parts**

Type de constitution

- SCI Standard à IIR (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment par la société d'exploitation
- Acquisition de l'usufruit temporaire des parts de SCI par la société d'exploitation
- SCI avec option pour...
- Acquisition par la soci...

Origine du bien immobilier

- L'immeuble est acquis
- L'immeuble est déjà p...

Fiscalité personnelle du client

- Simplifiée - Les calculs seront effectués sur la TMI du client.
- Standard - L'IR sera calculé en fonction du nombre de parts, du revenu net imposable et des réductions;

Option de calcul de l'IS de la société d'exploitation

- IS calculé à 33,33%
- IS calculé à 15% puis à 33,33%

Option de calcul du taux d'actualisation

- Le taux d'actualisation des flux est déterminé automatiquement
- Le taux d'actualisation des flux est fixé par l'utilisateur

Option de calcul de l'usufruit

- L'usufruit est déterminé automatiquement
- L'usufruit est fixé par l'utilisateur
- Exclusion du supplément de l'économie d'IS pour la valorisation de l'US des parts.

Calcul des droits sur l'acquisition des parts de SCI

- Calcul sur la valeur nominale des parts de la SCI
- Calcul sur la valeur "flux" de la pleine propriété des parts

Option de location

- La société d'exploitation est la seule locataire.

La société d'exploitation peut ne pas être l'unique locataire de l'immeuble. Par défaut, l'option « La société d'exploitation est la seule locataire » est cochée. S'il s'avère que la SCI loue à la fois à la société d'exploitation et à d'autres, décochez la case et indiquez la quote-part de loyer et de charges payée par la société d'exploitation sur le nouvel écran qui apparaît :

Détail de la répartition des flux

Taux du loyer versé par la société d'exploitation

Taux des charges locatives payé par la société d'exploitation

Valider

Annuler



4) Fiscalité personnelle de l'associé de la SCI

Deux niveaux de saisie sont possibles :

- **Simplifié** : lorsque l'on a peu d'information sur le client, on saisira la Tranche Marginale (TMI).
- **Standard** : lorsque l'on dispose de renseignements fiscaux tels que : revenu net imposable, nombre de parts, réductions d'impôt, les revenus fonciers existants du client, ses prélèvements sociaux.

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Options Générales

Désignation Cession de l'usufruit des parts

Type de constitution

- SCI Standard à l'IR (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment par la société d'exploitation
- Acquisition de l'usufruit temporaire des parts de SCI par la société d'exploitation
- SCI avec option pour l'IS (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- Acquisition par la société d'exploitation (inscription à l'actif du bilan)

Origine du bien immobilier

- L'immeuble est acquis ou construit
- L'immeuble est déjà possédé

Option de location

- La société d'exploitation est la seule locataire.

Fiscalité personnelle du client

- Simplifiée - Les calculs seront effectués sur la TMI du client
- Standard - L'IR sera calculé en fonction du nombre de parts, du revenu net imposable et des réductions

IS calculé à 33,33%

IS calculé à 15% puis à 33,33%

Le taux d'actualisation des flux est déterminé automatiquement

Le taux d'actualisation des flux est fixé par l'utilisateur

Option de calcul de l'usufruit

- L'usufruit est déterminé automatiquement
- L'usufruit est fixé par l'utilisateur
- Exclusion du supplément de l'économie d'IS pour la valorisation de l'US des parts.

Calcul des droits sur l'acquisition des parts de SCI

- Calcul sur la valeur nominale des parts de la SCI
- Calcul sur la valeur "flux" de la pleine propriété des parts

5) Option de calcul de l'IS

La Société d'exploitation verse un loyer qui constitue des charges. Ces charges viennent réduire le résultat de la Société d'exploitation, ce qui va entraîner une économie d'IS.

Pour les Sociétés générant moins de **38 120 €** de bénéfice, il convient de sélectionner l'option « **IS calculé à 15 % puis à 33,33 %** ».

Par défaut, le logiciel sélectionnera l'option « **IS calculé à 33,33 %** ».



6) Option de calcul du taux d'actualisation

Là également, il est donné à l'utilisateur le choix de déterminer lui-même ce taux ou de faire confiance au logiciel qui calcule un taux de rendement facial.

7) Option de calcul de l'usufruit

L'usufruit temporaire des parts de la SCI peut être déterminé automatiquement par le logiciel ou saisi par l'utilisateur. Pour déterminer la valeur de l'usufruit des parts, le logiciel calcule la valeur nette actualisée des revenus nets générés par la SCI pendant la période du démembrement. Autrement dit, pour connaître la valeur de l'usufruit des parts, nous avons besoin d'estimer la trésorerie future que servira la SCI dans le temps. La SCI loue l'immeuble qui génère des revenus ; en contrepartie, elle va rembourser l'emprunt et payer des taxes.

8) Calcul des droits sur l'acquisition des parts de SCI

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Options Générales

Désignation Cession de l'usufruit des parts

Type de constitution

- SCI Standard à l'IR (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment par la société d'exploitation
- Acquisition de l'usufruit temporaire des parts de SCI par la société d'exploitation
- SCI avec option pour l'IS (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- Acquisition par la société d'exploitation (inscription à l'actif du bilan)

Origine du bien immobilier

- L'immeuble est acquis ou construit
- L'immeuble est déjà possédé

Option de location

- La société d'exploitation est la seule locataire.

Fiscalité personnelle du client

- Simplifiée - Les calculs seront effectués sur la TMI du client
- Standard - L'IR sera calculé en fonction du nombre de parts, du revenu net imposable et des réductions

Option de calcul de l'IS de la société d'exploitation

- IS calculé à 33,33%
- IS calculé à 15% puis à 33,33%

Option de calcul du taux d'actualisation

- Le taux d'actualisation des flux est déterminé automatiquement
- Le taux d'actualisation des flux est fixé par l'utilisateur

Option de calcul de l'usufruit

- L'usufruit est déterminé automatiquement
- L'usufruit est fixé par l'utilisateur
- Exclusion du supplément de l'économie d'IS pour la valorisation de l'US des parts.

Calcul des droits sur l'acquisition des parts de SCI

- Calcul sur la valeur nominale des parts de la SCI
- Calcul sur la valeur "flux" de la pleine propriété des parts

Par défaut, le logiciel choisit le calcul sur la valeur nominale des parts. La deuxième option permet le calcul par la valeur des flux futurs actualisés à l'infini (100 ans pour le logiciel). Cette dernière option est réservée aux spécialistes, car elle s'applique dans des cadres très spécifiques.



b) PARAMÈTRES D'ÉTUDE

1) Informations relatives à la simulation

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Options	Durée de l'étude (ans)	15	du terrain	132 000
Foncier	Date de constitution	01/01/2013	de l'immeuble	520 000
Fiscalité	Date de mise en exploitation	01/01/2013	enregistrement	Saisir 33 594
Résultat	Valeur des parts	50 000	acquisition	92 000
Résultat personnel	Détention de parts dans la SCI	100,000 %	acquisition	705 594
Trésorerie personnelle			l'amort. de l'immeuble	33
Résultat SCI à l'IS			posants multiples	
Trésorerie SCI à l'IS			évolut* annuel du bien	2,00 %
Résultat fiscal Société d'exploitation	Durée de cession d'usufruit (ans)	15	de l'emprunt	120 000
Trésorerie Société d'exploitation	Assiette de taxation de l'US	308 213	Taux de l'emprunt	5,00 %
Vente de l'immeuble et produit de cession	Impôt sur cession de l'US	176 637	Durée de l'emprunt (mois)	60
	Montant de l'emprunt souscrit par la Soc. d'Exploit.	380 000	Taux Actualisation	9,39 %
	Taux de l'emprunt	3,50 %	Valeur de l'usufruit temporaire	388 213
	Durée de l'emprunt (mois)	165	Droits d'enregistrement	Saisir 1 150
			Frais d'acquisition US	0

Tableau d'amortissement

Remplir les informations relatives à la **durée de l'étude**, la **date de constitution**, la **date de mise en exploitation** (cette dernière n'apparaît que quand l'immeuble est en cours d'acquisition ou en cours de construction). Quand l'immeuble est déjà possédé, la date de mise en exploitation ne vous est pas demandée.

La **valeur des parts**, c'est le capital de la SCI.

La **détention des parts** correspond au pourcentage des parts détenues par le client associé.

2) Caractéristiques de l'immeuble

Saisir les **valeurs du terrain, de l'immeuble, des frais d'acquisition**, ainsi que le taux d'évolution annuel du bien.

Les droits d'enregistrement sont calculés de manière systématique par le logiciel lorsque dans les « options générales » de l'étude, « **L'immeuble est acquis ou construit** » est coché.

Le logiciel permet aussi la saisie manuelle des droits d'enregistrement.



Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Options générales
Foncier existant
Fiscalité actuelle

Résultat foncier
Résultat fiscal personnel (IR)
Trésorerie personnelle
Résultat fiscal SCI à ITS
Trésorerie SCI à ITS
Résultat fiscal Société d'exploitation
Trésorerie Société d'exploitation
Vente de l'immeuble et produit de cession

Durée de l'étude (an) : []
Date de constitution : []
Date de mise en exp : []
Valeur des parts : []
Détenion de parts d : []

Loyer annuel : []
Charges locatives an : []
Charges prioritaires : []
Taux d'évolut* annuel : []
 Calcul manuel de l'évolution de :

Durée de cession d'usufruit (ans) : 15
Taux Actualisation : 9,39 %
Assiette de taxation de FUS : 308 213
Valeur de l'usufruit temporaire : 388 213
Impôt sur cession de FUS : 176 637
Droits d'enregistrement : Saisir 1 150
Frais d'acquisition US : 0

Montant de l'emprunt souscrit par la Soc. d'Exploit. : 380 000
Taux de l'emprunt : 3,50 %
Durée de l'emprunt (mois) : []

Valeur du terrain : 132 000
Valeur de l'immeuble : 528 000
Droit d'enregistrement : Saisir 33 594
Frais d'acquisition : 92 000
Total acquisition : 785 594

Durée d'amort. de l'immeuble : 33
 Composants multiples
Taux d'évolut* annuel du bien : 2,00 %

Tableau d'amortissement

Saisissez la durée d'amortissement de l'immeuble pour un amortissement global de l'immeuble.

Si vous faites le choix des amortissements par composants, cochez la case correspondante, et saisissez vos composants en pourcentage et les durées d'amortissement correspondantes et validez.

Décomposition de l'amortissement

Détailier la décomposition de l'amortissement

Paramètres de décomposition de l'amortissement

Composant	Durée	%	Montant
Composant 1	10 ans	27,7 %	433 216 €
Composant 2	25 ans	12,1 %	189 168 €
Composant 3	15 ans	5,2 %	80 176 €
Composant 4	0 ans	0,0 %	0 €
Composant 5	0 ans	0,0 %	0 €

Tableau d'amortissement

Saisie manuelle du tableau d'amortissement.

Année	Amort. Annuel	Total Amort.
2013		
2014		
2015		
2016		
2017		
2018		
2019		
2020		
2021		
2022		
2023		
2024		
2025		
2026		
2027		
2028		

Tableau d'amortissement



3) Emprunt souscrit par la SCI

Ce cadre correspond aux emprunts souscrits par la SCI. Possibilité d'inscrire jusqu'à cinq (5) emprunts.

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Options générales
Paramètres d'étude
Foncier existant
Fiscalité actuelle

Résultat foncier
Résultat fiscal personnel (IR)
Trésorerie personnelle
Résultat fiscal SCI à l'IS
Trésorerie SCI à l'IS
Résultat fiscal Société d'exploitation
Trésorerie Société d'exploitation
Vente de l'immeuble et produit de cession

Durée de l'étude (ans)

Date de constitution
Date de mise en exploitation

Valeur des parts
Détenition de parts dans le S

Loyer annuel
Charges locatives annuelles
Charges propriétaires annuelles
Taux d'évolution annuel des flux
 Calcul manuel de l'évolution des flux

Durée de cession d'usufruit
Assiette de taxation de l'US
Impôt sur cession de l'US

Montant de l'emprunt souscrit par
Taux de l'emprunt
Durée de l'emprunt (mois)

Valeur du terrain	132 000
Valeur de l'immeuble	520 000
Droit d'enregistrement	33 594
Frais d'acquisition	92 000
Total acquisition	785 594
Durée d'amort. de l'immeuble	33

Montant de l'emprunt
Taux de l'emprunt
Durée de l'emprunt (mois)
 Emprunts multiples ...

Montant de l'emprunt
 Emprunts multiples ...



4) Les loyers et charges

Nécessaires pour le calcul de l'usufruit. Permet de calculer le taux d'actualisation nécessaire au calcul de l'usufruit des parts. Cocher le « **Calcul manuel de l'évolution des flux** » permet de saisir manuellement les différents flux (hors emprunts) relatifs à l'exploitation de la SCI.

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Options générales

Paramètres d'étude

Foncier existant

Fiscalité actuelle

Résultat fonc.

Résultat fis. personnel (f)

Trésorerie personnelle

Résultat fis. SCI à l'IS

Trésorerie SCI à l'IS

Résultat fiscal Société d'exploitation

Trésorerie Société d'exploitation

Vente de l'immeuble et produit de cession

Durée de l'étude (ans) 15

Date de constitution 01/01/2013

Date de mise en exploitation 01/01/2013

Valeur des parts 50 000

Détention de parts dans la SCI 100,0000 %

Valeur du terrain 132 000

Valeur de l'immeuble 528 000

Droit d'enregistrement Saisi 33 594

Frais d'acquisition 92 000

Total acquisition 785 594

Durée d'amort. de l'immeuble 33

Composants multiples

l'évolut* annuel du bien 2,00 %

Montant de l'emprunt 120 000

Taux de l'emprunt 5,00 %

Durée de l'emprunt (mois) 60

Emprunts multiples

Actualisation 9,39 %

de l'usufruit temporaire 388 213

Frais d'enregistrement Saisi 1 150

Frais d'acquisition US 0

Impôt sur cession de l'US 176 637

Montant de l'emprunt souscrit par la Soc. d'Exploit. 380 000

Taux de l'emprunt 3,50 %

Durée de l'emprunt (mois) 162

Évolution des flux

Calcul manuel de l'évolution des flux

Loyer annuel 75 000

Charges locatives annuelles 1 200

Charges propriétaires annuelles 3 500

Taux d'évolut* annuel des flux 1,50 %

5) Valeur de l'usufruit temporaire

Si la valeur de l'usufruit temporaire est négative, cela signifie que la SCI représentera une source de coût pour la Société d'exploitation. Pour ne pas risquer l'**acte anormal de gestion**, le logiciel ne vous permettra pas de poursuivre l'étude si la valeur de l'usufruit temporaire est négative.

En augmentant la durée du démembrement, vous ferez accroître la valeur de l'usufruit temporaire.



Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Options générales

Constitution d'un SCI

Foncier existant

Fiscalité actuelle

Résultat foncier

Résultat fiscal personnel (IR)

Trésorerie personnelle

Résultat fiscal SCI à l'IS

Trésorerie SCI à l'IS

Résultat fiscal Société d'exploitation

Trésorerie Société d'exploitation

Vente de l'immeuble et produit de cession

Durée de l'étude (ans) 15

Date de constitution 01/01/2013
Date de mise en exploitation 01/01/2013

Valeur des parts 50 000
Détention de parts dans la SCI 100,0000 %

Loyer annuel 75 000
Charges locatives annuelles 1 200
Charges propriétaires annuelles 3 500
Taux d'évolut* annuel des flux 1,50 %

Calcul manuel de l'évolution des flux

Durée de cession d'usufruit (ans) 15
Assiette de taxation de l'US 388 213
Impôt sur cession de l'US 176 637

Montant de l'emprunt souscrit par la Soc. d'Exploit. 380 000
Taux de l'emprunt 3,50 %
Durée de l'emprunt (mois) 60

Valeur du terrain 132 000
Valeur de l'immeuble 520 000
Droit d'enregistrement Solus 33 594
Frais d'acquisition 92 000

Total acquisition 785 594

Durée d'amort. de l'immeuble 33
 Composants multiples
Taux d'évolut* annuel du bien 2,00 %

Montant de l'emprunt 120 000
Taux de l'emprunt 5,00 %
Durée de l'emprunt (mois) 60

Emprunts multiples

Taux Actualisation 9,39 %
Valeur de l'usufruit temporaire 388 213
Droits d'enregistrement Solus 1 150
Frais d'acquisition US 0

Montant de l'emprunt souscrit par la Soc. d'Exploit. 380 000
Taux de l'emprunt 3,50 %
Durée de l'emprunt (mois) 60

En cliquant sur la petite loupe, vous obtiendrez le détail de la valeur nette actualisée (VAN) du flux de trésorerie net d'IS remontant à la Société d'exploitation chaque année.

Pour avoir la valeur de l'IS, il faut prendre le résultat fiscal de la SCI à l'IS et lui appliquer le taux de 33,33 %.

En cliquant sur le bouton de la loupe, vous aurez l'écran suivant :

Détermination de l'usufruit économique des parts de la SCI

L'usufruit économique des parts de la SCI est déterminé par la Valeur Nette Actualisée (VAN) du flux de trésorerie net d'IS, remontant à la société d'exploitation chaque année.

$$VAN = \sum_{t=1}^n \frac{\text{valeurs}_t}{(1 + \text{taux})^t}$$

Taux d'actualisation

Année	Revenus	Charges	Emprunt	IS	Trésorerie nette	Taux Actu.	Valeur Actu.
2013	75 000	-3 500	-24 910	25 061	71 651	9,39 %	65 498
2014	76 125	-3 553	-27 175	-17 360	28 038	19,67 %	23 430
2015	77 267	-3 606	-27 175	-18 109	28 377	30,91 %	21 677
2016	78 426	-3 660	-27 175	-18 884	28 707	43,21 %	20 045
2017	79 602	-3 715	-27 175	-19 685	29 028	56,66 %	18 529
2018	80 796	-3 770	-2 265	-20 339	54 422	71,38 %	31 755
2019	82 008	-3 827		-20 727	57 454	87,48 %	30 645
2020	83 238	-3 884		-21 118	58 236	105,09 %	28 395
2021	84 487	-3 943		-21 515	59 030	124,36 %	26 310
2022	85 754	-4 002		-21 917	59 835	145,44 %	24 379
2023	87 041	-4 062		-22 326	60 652	168,49 %	22 590
2024	88 346	-4 123		-22 741	61 482	193,72 %	20 932
2025	89 671	-4 185		-23 162	62 324	221,31 %	19 397
2026	91 016	-4 247		-23 590	63 179	251,49 %	17 975
2027	92 382	-4 311		-24 023	64 047	284,51 %	16 657
Valeur de l'usufruit économique des parts de la SCI							388 213



Le taux d'actualisation retenu est obtenu en divisant le loyer par la valeur totale d'acquisition ; en d'autres termes, il s'agit du rendement du bien.

Le taux d'actualisation_(t) = $(1 + \text{tx d'actualisation})^{(t)}$

La valeur actuelle = Trésorerie nette × Taux d'actualisation

6) Les droits d'enregistrement

Il s'agit des droits d'enregistrement liés à l'acquisition de l'usufruit temporaire des parts par la Société d'exploitation. En cliquant sur le bouton de la loupe, vous aurez l'écran vous détaillant le calcul :

Montant des Droits d'enregistrement =

50 000 €	X	46,00 %	X	5,00 %	=	1 150 €
Valeur du nominal des parts		Quote-part US (Art. 669 du CGI)		Taux de taxation		

Retour

7) Emprunt souscrit par la Société d'exploitation

Il s'agit de l'emprunt souscrit par la Société d'exploitation pour l'acquisition de l'usufruit des parts.

Durée de cession d'usufruit (ans)	15	Taux Actualisation	9,39
Assiette de taxation de l'US	388 213	Valeur de l'usufruit temporaire	388 213
Impôt sur cession de l'US	215 511	Droits d'enregistrement	1 150
		Frais d'acquisition US	0
Montant de l'emprunt souscrit par la Soc. d'Exploit.	380 000		
Taux de l'emprunt	3,50 %	Tableau d'amortissement	
Durée de l'emprunt (mois)	156		



c) FONCIER EXISTANT

Le foncier existant permet de saisir le résultat foncier que le client associé possède **déjà** dans son patrimoine personnel. Le paramétrage a été réduit à quelques rubriques :

- Les revenus et les charges
- Les intérêts d'emprunt
- Les déficits antérieurs non encore imputés.

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Foncier existant

Déficits antérieurs non encore imputés		Biens existants, fiscalisés dans la catégorie des propriétés rurales ou urbaines			
Années	Montants	Années	Revenus	Charges	Intérêts
2012		2013			
2011		2014			
2010		2015			
2009		2016			
2008		2017			
2007		2018			
2006		2019			
2005		2020			
2004		2021			
2003		2022			
		2023			

Biens existants, fiscalisés dans la catégorie des secteurs sauvegardés				Biens existants - monuments historiques	
Années	Revenus	Charges	Intérêts	Années	Résultat
2013				2013	
2014				2014	
2015				2015	
2016				2016	
2017				2017	
2018				2018	
2019				2019	
2020				2020	
2021				2021	
2022				2022	
2023				2023	

Options générales
Paramètres d'étude
Foncier existant
Fiscalité actuelle

Résultat foncier
Résultat fiscal personnel (IR)
Trésorerie personnelle
Résultat fiscal SCI à l'IS
Trésorerie SCI à l'IS
Résultat fiscal Société d'exploitation
Trésorerie Société d'exploitation
Vente de l'immeuble et produit de cession

Si le client associé possède des biens faisant l'objet d'un amortissement Périssol, Besson, Robien, Borloo..., il faut les comptabiliser dans le poste « **Charges des propriétés rurales et urbaines** ».

d) FISCALITÉ ACTUELLE

Si vous réalisez une étude en mode « **Simplifié** », vous pouvez saisir la Tranche Marginale d'Imposition.



Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI
Fiscalité actuelle

Options générales

Paramètres d'étude

Foncier existant

Fiscalité actuelle

Résultat foncier

Résultat fiscal personnel (IR)

Trésorerie personnelle

TMI

Taux d'évolution des revenus et charges fiscales

Année	Revenu Net Impos.	Impôt Simple	Prélèvements sociaux	Total
2013				
2014				
2015				
2016				
2017				
2018				
2019				
2020				
2021				

Si l'étude est réalisée en mode « **Standard** », vous indiquerez, pour chacune des années, le nombre de parts (qui peut varier lorsqu'un enfant quitte le foyer fiscal) et le revenu net imposable. Il s'agit du revenu ayant fait l'objet de l'abattement de 10 % sur les salaires, après abattement pour réfaction de 40 % sur les valeurs mobilières et après déduction des charges telles que les pensions alimentaires, la CSG déductible de l'année précédente et les prélèvements sociaux.

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI
Fiscalité actuelle

Options générales

Paramètres d'étude

Foncier existant

Fiscalité actuelle

Résultat foncier

Résultat fiscal personnel (IR)

Trésorerie personnelle

Résultat fiscal SCI à l'IS

Trésorerie SCI à l'IS

Résultat fiscal Société d'exploitation

Trésorerie Société d'exploitation

Vente de l'immeuble et produit de cession

TMI

Taux d'évolution des revenus et charges fiscales

Année	Parts	Revenu Net Impos.	Impôt Simple	Prélèvements sociaux	Total
2013	2,0	150 000	34 785		34 785
2014	2,0	150 000	34 785		34 785
2015	2,0	150 000	34 785		34 785
2016	2,0	150 000	34 785		34 785
2017	2,0	150 000	34 785		34 785
2018	2,0	150 000	34 785		34 785
2019	2,0	150 000	34 785		34 785
2020	2,0	150 000	34 785		34 785
2021	2,0	150 000	34 785		34 785
2022	2,0	150 000	34 785		34 785
2023	2,0	150 000	34 785		34 785
2024	2,0	150 000	34 785		34 785
2025	2,0	150 000	34 785		34 785
2026	2,0	150 000	34 785		34 785
2027	2,0	150 000	34 785		34 785
2028	2,0	150 000	34 785		34 785



Le logiciel déterminera l'impôt simple aussi appelé impôt au barème. Ce montant de droit simple peut être différent de l'impôt inscrit sur l'avis d'imposition reçu par le client ; ce cas survient lorsque le contribuable est concerné par la règle de plafonnement du quotient familial. **Cette différence n'a aucune incidence sur le résultat.**

e) RÉSULTAT FONCIER

Pendant toute la durée du démembrement des parts, « **Résultat foncier** » et « **Résultat fiscal personnel** » seront vides car la SCI aura basculé dans le régime des Sociétés à l'IS **sans y avoir opté.**

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Résultat foncier

Année	Evolution sans investissement immobilier				Evolution avec investissement immobilier			
	Revenus fonciers	Dépôts fonciers	Dépôts fonciers sur global	Dépôts fonciers à imputer	Revenus fonciers	Dépôts fonciers	Dépôts fonciers sur global	Dépôts fonciers à imputer
2013								
2014								
2015								
2016								
2017								
2018								
2019								
2020								
2021								
2022								
2023								
2024								
2025								
2026								
2027								
2028								

0 0 0 0 0 0 0 0

f) RÉSULTAT FISCAL PERSONNEL (IR)

« **Résultat fiscal personnel** » vide, car la SCI aura basculé dans le régime des Sociétés à l'IS **sans y avoir opté.**



Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Résultat fiscal personnel (IR)

Année	Parts	Evolution sans investissement immobilier			Evolution avec investissement immobilier			Economie ou suppléments (-) d'impôt	
		Revenu Net Imposable	TMI	Pfctls. isolées	Impôt net	Revenu Net Imposable	TMI		Pfctls. isolées
2013					0				
2014					0				
2015					0				
2016					0				
2017					0				
2018					0				
2019					0				
2020					0				
2021					0				
2022					0				
2023					0				
2024					0				
2025					0				
2026					0				
2027					0				
2028					0				

g) TRÉSORERIE PERSONNELLE

La trésorerie personnelle fera apparaître, dans la colonne « apports financiers et adossement », la différence entre la valeur des parts à l'origine et la valeur de l'usufruit temporaire des parts (valeur de cession de l'usufruit temporaire).

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Trésorerie personnelle

Année	Loges	Frais et Charges	Apports financiers et adossements	Retour sur investissement	Economie (-) ou suppléments (+) d'impôt	Frais de trésorerie
2013						
2014						
2015						
2016						
2017						
2018						
2019						
2020						
2021						
2022						
2023						
2024						
2025						
2026						
2027						
2028						
2029						



Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI		
Options générales		
Paramètres d'étude	Valeur de cession	888 273
Foncier existant	Valeur d'acquisition	660 000
Fiscalité actuelle	Frais d'acquisition (+droits enregistrement)	125 594
	Travaux forfaitaires (15%)	99 000
	Plus value	3 679
Résultat foncier	Quote part de plus value taxable	3 679
Résultat fiscal personnel (IR)	Taux abattement fiscal durée de détention	60,00 %
Trésorerie personnelle	Taux abattement PS durée de détention	16,50 %
Résultat fiscal SCI à l'IS	Base taxable Impôt de PV	1 472
Trésorerie SCI à l'IS	Base taxable prélèvements sociaux	3 072
Résultat fiscal Société d'exploitation	Impôt sur PV	280
	Taxe complémentaire sur PV	0
	Prélèvements sociaux sur PV	476
	Total Impôt	756
	Produit de cession net	0

Ainsi, la base **fiscale** taxable est nulle après 22 ans de détention (6 % d'abattement entre la 6^e et la 21^e année puis 4 % la 22^e année).

La base taxable des **prélèvements sociaux** est quant à elle abattue de 1,65 % de 6 à 21 ans, 1,60 % la 22^e année et 9 % à partir de 23^e année.

Ce qui fait qu'entre la 23^e et la 30^e année de détention, les plus-values immobilières ne sont soumises qu'aux seuls prélèvements sociaux.

Quand l'abattement est à 100 %, pas de taxation.

Le logiciel détermine automatiquement la plus-value de cession et calcule les abattements pour durée de détention.



4- SCI avec option à l'IS (la Société d'exploitation verse un loyer à la SCI)

C'est comme la première simulation pour la société d'exploitation.

Avec 2 écrans supplémentaires :

- Résultat fiscal de la SCI à l'IS
- Trésorerie de la SCI à l'IS.

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Options Générales

Type de constitution

- SCI Standard à l'IR (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment par la société d'exploitation
- Acquisition de l'usufruit temporaire des parts de SCI par la société d'exploitation
- SCI avec option pour l'IS (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- Acquisition par la société d'exploitation (inscription à l'actif du bilan)

Coler en tant qu'image

Fiscalité personnelle du client

- Simplifiée - Les calculs seront effectués sur la TMI du client
- Standard - LTR sera calculé en fonction du nombre de parts, du revenu net imposable et des réductions

Option de calcul de l'IS de la société d'exploitation

- IS calculé à 33,33%
- IS calculé à 15% puis à 33,33%

Option de calcul de l'IS de la société d'exploitation

- Le calcul de l'IS est effectué sur le résultat net imposable
- Le calcul de l'IS est effectué sur le résultat brut

Option de distribution du résultat excédentaire de la SCI

- Distribution du résultat à la fin
- Distribution du résultat chaque année

Taux de rémunération annuel **0,00 %**

Cette simulation intègre la notion de distribution du résultat excédentaire de la SCI. Le logiciel propose deux options : choisir de distribuer le résultat soit annuellement, soit à la fin de la simulation.

Le taux de rémunération annuel est celui du placement de la trésorerie disponible.

a) **OPTIONS GÉNÉRALES**

1) Désignation

Commencer par nommer la simulation, pour la différencier de celles déjà faites ou à faire.



2) Type de constitution

Sélectionner l'option « **SCI avec option pour l'IS (la Société d'exploitation verse un loyer à la SCI)** ».

3) Origine du bien

Si votre client possède déjà l'immeuble, choisir l'option « **L'immeuble est déjà possédé** ». L'option « **L'immeuble est acquis ou construit** » est à cocher s'il s'agit d'une nouvelle acquisition d'immeuble. Cette dernière option entraîne le calcul des droits d'enregistrement relatifs à la nouvelle acquisition.

The screenshot shows a software interface titled "Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI" with a sub-section "Options Générales".

Désignation: SCI avec option pour l'IS (La SE verse un loyer à la SCI)

Type de constitution:

- SCI Standard à l'IR (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment par la société d'exploitation
- Acquisition de l'usufruit temporaire des parts de SCI par la société d'exploitation
- SCI avec option pour l'IS (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- Acquisition par la société d'exploitation (inscription à l'actif du bilan)

Origine du bien immobilier:

- L'immeuble est acquis ou construit
- L'immeuble est déjà possédé

Options de calcul de l'IS de la société d'exploitation:

- Standard - L'IR versé calculé en fonction du nombre de parts, du revenu net imposable et des réductions
- IS calculé à 33,33%
- IS calculé à 15% puis à 33,33%

Options de distribution du résultat excédentaire de la SCI:

- Distribution du résultat à la fin
- Distribution du résultat chaque année

Taux de rémunération annuel: 0,00 %



4) Option de location

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Options Générales

Désignation SCI avec option pour l'IS (LA SE verse un loyer à la SCI)

Type de constitution:

- SCI Standard à l'IR (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment par la société d'exploitation
- Acquisition de l'usufruit temporaire des parts de SCI par la société d'exploitation
- SCI avec option pour l'IS (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- Acquisition par la société d'exploitation (cessionnaire à l'acte de l'indivis)

Digne du bien immobilier

Option de location

- La société d'exploitation est la seule locataire.

Fiscalité personnelle du client:

- Simplifiée - Les calculs seront effectués sur la TMI du client
- Standard - L'IR sera calculé en fonction du nombre de parts, du revenu net imposable et des réductions

Option de calcul de l'IS de la société d'exploitation:

- IS calculé à 33,33%
- IS calculé à 15% puis à 33,33%

Option de distribution du résultat excédentaire de la SCI:

- Distribution du résultat à la fin
- Distribution du résultat chaque année

Taux de rémunération annuel: 0,00 %

La société d'exploitation peut ne pas être l'unique locataire de l'immeuble. Par défaut, l'option « **La société d'exploitation est la seule locataire** » est cochée. S'il s'avère que la SCI loue à la fois à la société d'exploitation et à d'autres, décochez la case et indiquez la quote-part de loyer et de charges payée par la société d'exploitation sur le nouvel écran qui apparaît :

Détail de la répartition des flux

Taux du loyer versé par la société d'exploitation: 100,00

Taux des charges locatives payé par la société d'exploitation: 100,00 %

Valider

Annuler



5) Fiscalité personnelle de l'associé de la SCI

Deux niveaux de saisie sont possibles :

- **Simplifié** : lorsque l'on a peu d'information sur le client, on saisira la Tranche Marginale (TMI).
- **Standard** : lorsque l'on dispose de renseignements fiscaux tels que : revenu net imposable, nombre de parts, réductions d'impôt, les revenus fonciers existants du client, ses prélèvements sociaux.

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Options Générales

Désignation: SCI option IS

Type de constitution:

- SCI Standard à IFR (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- Acquisition de futuruit temporaire du bâtiment par la société d'exploitation
- Acquisition de futuruit temporaire des parts de SCI par la société d'exploitation
- SCI avec option pour IFR (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- Acquisition par la société d'exploitation (inscription à l'actif du bilan)

Digne du bien immobilier:

- L'immeuble est acquis ou construit
- L'immeuble est déjà possédé

Option de location:

- La société d'exploitation est la seule locataire.

Fiscalité personnelle du client

- Simplifiée - Les calculs seront effectués sur la TMI du client
- Standard - L'IR sera calculé en fonction du nombre de parts, du revenu net imposable et des réductions

Résultat fiscal Société d'exploitation:

- Répartition à l'origine de la SCI
- Répartition à l'origine de la SCI

Option de distribution du résultat excédentaire de la SCI:

- Distribution du résultat à la fin
- Distribution du résultat chaque année

Taux de rémunération annuel: 0,00 %

b) PARAMÈTRES DE L'ÉTUDE

1) Informations relatives à la simulation

Remplir les informations relatives à la **durée de l'étude**, la **date de constitution**, la **date de mise en exploitation** (cette dernière n'apparaît que quand l'immeuble est en cours d'acquisition ou en cours de construction). Quand l'immeuble est déjà possédé, la date de mise en exploitation ne vous est pas demandée.



Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Durée de l'étude (ans)	15
Date de constitution	01/01/2013
Date de mise en exploitation	01/01/2013
Valeur des parts	50 000
Détention de parts dans la SCI	100,0000 %

Surface du terrain	132 000
Valeur de l'immeuble	528 000
Droits d'enregistrement	0
Frais d'acquisition	92 000
Total acquisition	752 000
Taux d'amort. de l'immeuble	33
Composants multiples	
Taux d'évolut* annuel du bien	2,00 %

Montant de l'emprunt	700 000
Taux de l'emprunt	4,00 %
Durée de l'emprunt (mois)	180

Taux Actuarisation	- 0,10 %
Valeur de l'impôt temporaire	0
Droits d'enregistrement	0
Frais d'acquisition DS	0

Montant de l'emprunt garanti par la Société d'Exploitation: 0

Taux de l'emprunt: 0,00 %

Durée de l'emprunt (mois): 0

Tableau d'amortissement

La **valeur des parts**, c'est le capital de la SCI.

La **détention des parts** correspond au pourcentage des parts détenues par le client associé.

2) Caractéristiques de l'immeuble

Saisir les valeurs du terrain, de l'immeuble, les frais d'acquisition, ainsi que le taux d'évolution annuelle du bien.

Les droits d'enregistrement sont calculés de manière systématique par le logiciel lorsque dans les « Options générales » de l'étude, « **L'immeuble est acquis ou construit** » est coché. Le logiciel permet aussi la saisie manuelle des droits d'enregistrement.



Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Options générales

Evénements d'impôt

Fiscalité actuelle

Résultat fiscal

Résultat fiscal SCI à l'IS

Trésorerie SCI à l'IS

Résultat fiscal Société d'exploitation

Trésorerie Société d'exploitation

Vente de l'immeuble et produit de cession

Durée de l'étude (ans)

Date de constitution

Date de mise en exploitation

Valeur des parts

Détention de parts dans la

Loyer annuel

Charges locatives annuelles

Charges propriétaires annuel

Taux d'évolut* annuel des f

Calcul manuel de l'évolution des flux

Montant des dépenses annuelles par la Société d'exploit

Taux de l'impôt sur

Durée de l'amortissement

Taux d'actualisation

Valeur de l'impôt impo

Droits d'enregistrement

Frais d'acquisition IS

Montant des dépenses annuelles par la Société d'exploit

Taux de l'impôt sur

Durée de l'amortissement

Valeur du terrain 132 000

Valeur de l'immeuble 528 000

Droit d'enregistrement Saisir 33 594

Frais d'acquisition 92 000

Total acquisition 785 594

Durée d'amort. de l'immeuble 33

Composants multiples

Taux d'évolut* annuel du bien 2,00 %

Saisissez la durée d'amortissement de l'immeuble pour un amortissement global de l'immeuble.

Si vous faites le choix des amortissements par composants, cochez la case correspondante, et saisissez vos composants en pourcentage et les durées d'amortissement correspondantes et validez.

Décomposition de l'amortissement

Détailler la décomposition de l'amortissement

Paramètre de décomposition de l'amortissement

Composant	Durée	%	Montant
Composant 1	30 ans	77,7 %	410 256 €
Composant 2	25 ans	13,1 %	69 168 €
Composant 3	15 ans	7,2 %	40 536 €
Composant 4	0 ans	0,0 %	0 €
Composant 5	0 ans	0,0 %	0 €

Tableau d'amortissement

Baisse manuelle du tableau d'amortissement

Année	Amort. Annuel	Total Amort.
2013		
2014		
2015		
2016		
2017		
2018		
2019		
2020		
2021		
2022		
2023		
2024		
2025		
2026		
2027		
2028		

Valid

Retour

n
suble 132 000

suble 528 000

ement Saisir 0

ion 92 000

n 752 000

de l'immeuble 33

multiple

annuel du bien 2,00 %

point 702 000

nt 5,00 %

nt (mois) 180

Riplex

Tableau d'amortissement

nt 0,40 %

nt (impôts) 0

ement (IS) 0

nt (IS) 0

Tableau d'amortissement



3) Emprunt

Cet emprunt correspond à l'acquisition de l'immeuble par la SCI.

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Options générales

Paramètres d'étude

Foncier existant

Fiscalité actuelle

Résultat foncier

Résultat fiscal personnel (IR)

Trésorerie personnelle

Résultat fiscal SCI à l'IS

Trésorerie SCI à l'IS

Résultat fiscal Société d'exploitation

Trésorerie Société d'exploitation

Vente de l'immeuble et produit de cession

Durée de l'étude (anz) 15

Date de constitution 01/01/2013

Date de mise en exploitation 01/01/2013

Valeur des parts 50 000

Détention de parts dans la SCI 100 000 %

Valeur du terrain 132 000

Valeur de l'immeuble 528 000

Droit d'enregistrement 33 594

Frais d'acquisition 92 000

Total acquisition 705 594

Durée d'amort. de l'immeuble 33

Loyer annuel

Charges locatives annuelles

Charges propriétaires annuelles

Taux d'évolution annuel des flux

Calcul manuel de l'évolution des flux

Evolut

Montant de l'emprunt 702 000

Taux de l'emprunt 5,00 %

Durée de l'emprunt (mois) 180

Emprunts multiples

Tableau d'amortissement

0,00 %

0

c) FISCALITÉ ACTUELLE

Si vous réalisez une étude en mode « **Simplifié** », vous pouvez saisir la Tranche Marginale d'Imposition.

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Fiscalité actuelle

Options générales

Paramètres d'étude

Foncier existant

Fiscalité actuelle

Résultat foncier

Résultat fiscal personnel (IR)

Trésorerie personnelle

TMI 41,00

0,00

5,50

14,00

30,00

41,00

45,00

0,00

Année

Revenu Net Impôts

Impôt Simple

Prélèvements sociaux

Total

2013

2014

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022



Si l'étude est réalisée en mode « **Standard** », vous indiquerez, pour chacune des années, le nombre de parts (qui peut varier lorsqu'un enfant quitte le foyer fiscal) et le revenu net imposable. Il s'agit du revenu ayant fait l'objet de l'abattement de 10 % sur les salaires, après abattement pour réfaction de 40 % sur les valeurs mobilières et après déduction des charges telles que les pensions alimentaires, la CSG déductible de l'année précédente et les prélèvements sociaux.

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Fiscalité actuelle

Options générales

Paramètres d'étude

Fonctionnement

Fiscalité personnelle

Résultat fiscal

Résultat fiscal personnel (IFI)

Treasorerie personnelle

Résultat fiscal SCI à l'IS

Treasorerie SCI à l'IS

Résultat fiscal Société d'exploitation

Treasorerie Société d'exploitation

Vente de l'immeuble et produit de cession

Taux d'évolution des revenus et charges fiscales 0,00

Année	Parts	Revenu Net Impos.	Impôt Simple	Prélèvements sociaux	Total
2013	2,0	150 000	34 785		34 785
2014	2,0	150 000	34 785		34 785
2015	2,0	150 000	34 785		34 785
2016	2,0	150 000	34 785		34 785
2017	2,0	150 000	34 785		34 785
2018	2,0	150 000	34 785		34 785
2019	2,0	150 000	34 785		34 785
2020	2,0	150 000	34 785		34 785
2021	2,0	150 000	34 785		34 785
2022	2,0	150 000	34 785		34 785
2023	2,0	150 000	34 785		34 785
2024	2,0	150 000	34 785		34 785
2025	2,0	150 000	34 785		34 785
2026	2,0	150 000	34 785		34 785
2027	2,0	150 000	34 785		34 785
2028	2,0	150 000	34 785		34 785

Total impôts à payer

Le logiciel déterminera l'impôt simple aussi appelé impôt au barème. Ce montant de droit simple peut être différent de l'impôt inscrit sur l'avis d'imposition reçu par le client ; ce cas survient lorsque le contribuable est concerné par la règle de plafonnement du quotient familial. **Cette différence n'a aucune incidence sur le résultat.**

Pas de résultat foncier ni de résultat fiscal personnel.

d) TRÉSORERIE PERSONNELLE

Ne figurent que les apports financiers et les adossements s'il y a lieu.



f) TRÉSORERIE SCI À L'IS

Les recettes proviennent des loyers perçus de la Société d'exploitation.

Les dépenses sont calculées en tenant compte de l'apport (première année) et des charges propriétaires, La colonne « remboursement emprunt » correspond à l'emprunt souscrit par la SCI à l'IS.

La colonne « Impôt Société » correspond à celle du « Résultat fiscal SCI à l'IS ». Et le résultat de ces recettes et dépenses représente la trésorerie de la SCI à l'IS.

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI							
Trésorerie de la SCI à l'IS (option à l'IS)							
Options générales	Années	Recettes	Dépenses	Remboursement emprunt	Impôt Société	Trésorerie	Capital de la trésorerie disponible rémunérée
Paramètres d'étude	2013	75 000	-3 500	-61 065		10 435	10 435
Fiscalité actuelle	2014	76 125	-3 953	-66 616		5 956	16 391
	2015	77 267	-3 606	-66 616		7 045	23 436
	2016	78 426	-3 660	-66 616	-1 744	6 405	29 841
	2017	79 602	-3 715	-66 616	-4 672	4 399	34 240
	2018	80 796	-3 770	-66 616	-5 344	5 066	39 306
	2019	82 008	-3 827	-66 616	-5 974	5 591	44 896
	2020	83 238	-3 884	-66 616	-7 104	5 634	50 530
	2021	84 487	-3 943	-66 616	-8 277	5 690	56 180
	2022	85 754	-4 002	-66 616	-9 496	5 640	61 820
	2023	87 041	-4 062	-66 616	-10 763	5 599	67 419
	2024	88 346	-4 123	-66 616	-12 080	5 527	72 945
	2025	89 671	-4 185	-66 616	-13 450	5 421	78 366
	2026	91 016	-4 247	-66 616	-14 874	5 279	83 645
	2027	92 382	-4 311	-66 616	-16 355	5 099	88 744
	2028						
Résultat fiscal Société d'exploitation							
Trésorerie Société d'exploitation							
Vente de l'immeuble et produit de cession							
		1 251 160	-68 387	-993 695	-110 334	88 744	

g) RÉSULTAT FISCAL DE LA SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION

Ici nous retrouverons les loyers payés par la Société d'exploitation à la SCI ainsi que les charges locatives annuelles.



Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Résultat fiscal de la société d'exploitation

Années	Revenus imposables	Charges déductibles	Amortissements déductibles	Intérêts de l'emprunt courus par la SE	Résultat fiscal	Economie (-) supplément (+) d'impôt
2013		-76 200			-76 200	25 400
2014		-77 343			-77 343	25 781
2015		-78 503			-78 503	26 168
2016		-79 681			-79 681	26 560
2017		-80 876			-80 876	26 959
2018		-82 089			-82 089	27 363
2019		-83 320			-83 320	27 773
2020		-84 570			-84 570	28 190
2021		-85 839			-85 839	28 613
2022		-87 126			-87 126	29 042
2023		-88 433			-88 433	29 478
2024		-89 760			-89 760	29 920
2025		-91 106			-91 106	30 369
2026		-92 473			-92 473	30 824
2027		-93 860			-93 860	31 287
2028						
	0	-1 271 179	0	0	-1 271 179	423 726

Et en dernière colonne, nous avons l'économie d'impôt générée par cette charge qu'est la location de l'immeuble.

h) TRÉSORERIE DE LA SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Trésorerie de la société d'exploitation

Années	Revenues	Dépenses	Emprunt courus par la société d'exploitation	Economie (-) supplément (+) d'impôt	Trésorerie
2013		-76 200		25 400	50 800
2014		-77 343		25 781	51 562
2015		-78 503		26 168	52 335
2016		-79 681		26 560	53 120
2017		-80 876		26 959	53 917
2018		-82 089		27 363	54 726
2019		-83 320		27 773	55 547
2020		-84 570		28 190	56 380
2021		-85 839		28 613	57 226
2022		-87 126		29 042	58 084
2023		-88 433		29 478	58 956
2024		-89 760		29 920	59 840
2025		-91 106		30 369	60 737
2026		-92 473		30 824	61 648
2027		-93 860		31 287	62 573
2028					
	0	-1 271 179	0	423 726	-847 453



Comme tous les tableaux de trésorerie, nous avons les recettes et les dépenses. D'un côté, nous avons les loyers, et de l'autre l'économie d'IS induite par cette charge.

i) VENTE DE L'IMMEUBLE ET PRODUIT DE CESSION

Le champ produit de cession est calculé en tenant compte de la valeur d'acquisition du bien immobilier (hors frais) et du taux d'évolution annuelle saisi sur l'écran « paramètres d'étude ».

La valeur nette comptable est automatiquement calculée en prenant comme base :

- La date d'acquisition de l'immeuble
- La valeur d'acquisition de l'immeuble
- La durée d'amortissement
- La durée de l'étude.

La VNC est donc déterminée à l'issue de la durée de simulation. Par exemple, si une durée de simulation est à 17 ans, la VNC est calculée à 17 ans de détention révolue. Le logiciel calcule alors l'IS puis détermine les dividendes distribués à l'associé, ainsi que son IR et ses Prélèvements Sociaux induits. Le logiciel calcule alors le produit de cession net d'impôt.

Options générales	Valeur de cession	888 273
Paramètres d'étude	Valeur Nette Comptable	484 000
Paramètres salariaux	Plus value	484 273
Fiscalité actuelle	Impôt Société	161 424
	Produit de cession net d'IS	726 849
Résultat fiscal	Produit de cession net d'IS	726 849
Résultat fiscal personnel (IR)	Trésorerie restant à distribuer	93 783
Trésorerie personnelle	Solde à distribuer	820 632
Résultat fiscal SCI à l'IS	Quote part dividendes distribués	820 632
Trésorerie SCI à l'IS	Impôt sur le revenu	0
Résultat fiscal Société d'exploitation	Prélèvements Sociaux	127 198
Trésorerie Société d'exploitation	Produit de cession net	693 434
Tableau de Financement et produits de cession		

Le produit de cession net d'IS est obtenu en retranchant l'IS de la plus-value.



La «**Trésorerie restant à distribuer** » correspond à la trésorerie accumulée tout au long de la simulation par la SCI qui ne l'a pas distribuée.

« **Trésorerie restant à distribuer** » + « **Produit de cession net d'IS** » va représenter les dividendes à distribuer. Ces dividendes vont par la suite subir une fiscalité de (15,50 % de PS + taxation au barème progressif). Et à l'issue de cette fiscalité, nous avons « **Produit de cession net** ».

5- Acquisition par la société d'exploitation (inscription à l'actif du bilan)

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Options Générales

Désignation Acquisition par la SE (inscription à l'actif du bilan)

Type de constitution

- SCI Standard à l'IR (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment par la société d'exploitation
- Acquisition de l'usufruit temporaire des parts de SCI par la société d'exploitation
- SCI avec option pour l'IS (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- Acquisition par la société d'exploitation (inscription à l'actif du bilan)

Fiscalité personnelle du client

- Simplifiée - Les calculs seront effectués sur la TMI du client
- Standard - L'IR sera calculé en fonction du nombre de parts, du revenu net imposable et des réductions

Option de calcul de l'IS de la société d'exploitation

- IS calculé à 33,33%
- IS calculé à 15% puis à 33,33%

Option de calcul du taux d'actualisation

- Le taux d'actualisation des flux est déterminé automatiquement
- Le taux d'actualisation des flux est fixé par l'utilisateur

Option de calcul de l'usufruit

- L'usufruit est déterminé automatiquement
- L'usufruit est fixé par l'utilisateur

a) OPTIONS GÉNÉRALES

Il n'y a pas de résultat foncier, pas de fiscalité, ni de trésorerie personnelle et enfin, aucun calcul ni fiscal, ni trésorerie n'est effectué sur la SCI puisque qu'il n'y a pas de SCI constituée... C'est la société d'Exploitation qui réalise l'acquisition.

Par contre, il y a un amortissement de l'immeuble.

1) Désignation

Commencer par nommer la simulation, pour la différencier de celles déjà faites ou à faire.



2) Origine du bien

Si votre client possède déjà l'immeuble, choisir l'option « **L'immeuble est déjà possédé** ». L'option « **L'immeuble est acquis ou construit** » est à cocher s'il s'agit d'une nouvelle acquisition d'immeuble.

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Options Générales

Désignation: Acquisition par la SE (inscription à l'actif du bilan)

Type de constitution:

- SCI Standard à l'IR (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment par la société d'exploitation
- Acquisition de l'usufruit temporaire des parts de SCI par la société d'exploitation
- SCI avec option pour l'IS (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- Acquisition par la société d'exploitation (inscription à l'actif du bilan)

Origine du bien immobilier:

- L'immeuble est acquis ou construit
- L'immeuble est déjà possédé

Fiscalité personnelle du client:

- Simplifiée - Les calculs seront effectués sur la TMI du client
- Standard - L'IR sera calculé en fonction du nombre de parts, du revenu net imposable et des réductions

Option de calcul de l'IS de la société d'exploitation:

- IS calculé à 33,33%
- IS calculé à 15% puis à 33,33%

Option de calcul du taux d'actualisation:

- Le taux d'actualisation des flux est déterminé automatiquement
- Le taux d'actualisation des flux est fixé par l'utilisateur

Option de calcul de l'usufruit:

- L'usufruit est déterminé automatiquement
- L'usufruit est fixé par l'utilisateur

3) Option de location

Nous constaterons qu'il n'y a pas de loyers à saisir pour la société d'exploitation, car le bien est directement inscrit à l'actif du bilan.

4) Fiscalité personnelle du client associé

Deux niveaux de saisie sont possibles :

- **Simplifié** : lorsque l'on a peu d'information sur le client, on saisira la Tranche Marginale (TMI).
- **Standard** : lorsque l'on dispose de renseignements fiscaux tels que : revenu net imposable, nombre de parts, réductions d'impôt, les revenus fonciers existants du client, ses prélèvements sociaux.



Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Options Générales

Désignation Acquisition par la SE (inscription à l'actif du bilan)

Type de constitution

- SCI Standard à IIR (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment par la société d'exploitation
- Acquisition de l'usufruit temporaire des parts de SCI par la société d'exploitation
- SCI avec option pour l'IS (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- Acquisition par la société d'exploitation (inscription à l'actif du bilan)

Origine du bien immobilier

- L'immeuble est acquis ou construit

Option de location

- La société d'exploitation est la seule locataire.

Fiscalité personnelle du client

- Simplifiée - Les calculs seront effectués sur la TMI du client
- Standard - L'IR sera calculé en fonction du nombre de parts, du revenu net imposable et des réductions

Option de calcul de l'IS de la société d'exploitation

- IS calculé à 33,33%
- IS calculé à 15% puis à 33,33%

Option de calcul du taux d'actualisation

- Le taux d'actualisation des flux est déterminé automatiquement
- Le taux d'actualisation des flux est fixé par l'utilisateur

Option de calcul de l'usufruit

- L'usufruit est déterminé automatiquement
- L'usufruit est fixé par l'utilisateur

b) PARAMÈTRES DE L'ÉTUDE

Ici nous intégrons les différents paramètres de la simulation tels que la durée, la valeur des différents composants du bien, la durée de l'amortissement, le taux d'évolution du bien, les différentes charges et éventuellement l'emprunt contracté par la société d'exploitation pour l'acquisition de l'immeuble. Nous constaterons qu'il n'y a pas de loyers à saisir car le bien est directement inscrit à l'actif du bilan.

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Options générales

Paramètres d'étude

Duration

Options fiscales

Résultat fiscal Société d'exploitation

Treasurerie Société d'exploitation

Vente de l'immeuble et produit de cession

Duration de l'étude (ans) 15

Date de début d'étude 01/01/2009

Valeur des parts 0

Détent* parts sté exploitation 100,0000 %

Charges locatives annuelles 1 200

Charges propriétaires annuelles 3 500

Taux d'évolut* annuel des flux 1,50 %

Calcul manuel de l'évolution des flux

Valeur du terrain 132 000

Valeur de l'immeuble 528 000

Droit d'enregistrement 0

Frais d'acquisition 92 000

Total acquisition 752 000

Duration d'amort. de l'immeuble 33

Composants multiples

Taux d'évolut* annuel du bien 2,00 %

Montant de l'emprunt 702 000

Taux de l'emprunt 5,00 %

Duration de l'emprunt (mois) 180

Emprunts multiples

Taux de l'administration -0,10 %

Valeur de l'usufruit temporaire 0

Frais d'enregistrement 0

Frais d'acquisition (IS) 0

Montant de l'emprunt contracté par la société d'exploitation 0

Taux de l'emprunt 0,00 %

Duration de l'emprunt (mois) 0



Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Trésorerie de la société d'exploitation

Options générales	Années	Recettes	Dépenses	Emprunt souscrit par la société d'exploitation	Economie (+) supplément (-) d'impôt	Trésorerie
Paramètres d'étude	2009		-54 700	-61 065	48 088	-67 677
Foncier existant	2010		-4 771	-66 616	17 876	-53 511
Fiscalité actuelle	2011		-4 842	-66 616	17 324	-54 134
	2012		-4 915	-66 616	16 743	-54 788
	2013		-4 988	-66 616	16 132	-55 473
Résultat foncier	2014		-5 063	-66 616	15 488	-56 192
	2015		-5 139	-66 616	14 811	-56 945
Résultat fiscal personnel (IR)	2016		-5 216	-66 616	14 097	-57 735
	2017		-5 295	-66 616	13 347	-58 564
Trésorerie personnelle	2018		-5 374	-66 616	12 557	-59 433
	2019		-5 455	-66 616	11 726	-60 345
Résultat fiscal SCI à l'IS	2020		-5 536	-66 616	10 851	-61 302
	2021		-5 619	-66 616	9 930	-62 305
Trésorerie SCI à l'IS	2022		-5 704	-66 616	8 962	-63 358
	2023		-5 789	-66 616	7 943	-64 463
Résultat fiscal Société d'exploitation	2024			-5 551	5 341	-210
Trésorerie Société d'exploitation						
Vente de l'immeuble et produit de cession						
		0	-128 406	-999 247	241 217	-886 436

e) VENTE DE L'IMMEUBLE ET PRODUIT DE CESSION

Le champ produit de cession est calculé en tenant compte de la valeur d'acquisition du bien immobilier (hors frais) et du taux d'évolution annuelle saisi sur l'écran « **paramètres d'étude** ».

La valeur nette comptable est automatiquement calculée en prenant comme base :

- La date d'acquisition de l'immeuble
- La valeur d'acquisition de l'immeuble
- La durée d'amortissement
- La durée de l'étude.

La VNC est donc déterminée à l'issue de la durée de simulation. Par exemple, si une durée de simulation est à 17 ans, la VNC est calculée à 17 ans de détention révolue. Le logiciel calcule alors l'IS puis détermine les dividendes distribuées à l'associé, ainsi que son IR et ses Prélèvements Sociaux induits. Le logiciel calcule alors le produit de cession net d'impôt.



Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI		
Options générales	Valeur de cession	888 273
Paramètres d'étude	Valeur Nette Comptable	404 000
Foncier existant	Plus value	484 273
Fiscalité actuelle	Impôt Société	161 424
	Produit de cession net d'IS	726 849
Résultat foncier	Produit de cession net d'IS	726 849
Résultat fiscal personnel (IR)	Trésorerie restant à distribuer	0
Trésorerie personnelle	Solde à distribuer	726 849
Résultat fiscal SCI à l'IS	Quote part dividendes distribués	726 849
Trésorerie SCI à l'IS	Impôt sur le revenu	160 210
Résultat fiscal Société d'exploitation	Prélèvements Sociaux	112 662
Trésorerie Société d'exploitation	Produit de cession net	453 977
Vente de l'immeuble et produit de cession		

Le produit de cession net d'IS est obtenu en retranchant l'IS de la plus-value.

Les dividendes vont par la suite subir une fiscalité de (IR + 15,50 % de PS + CEHR). Et à l'issue de cette fiscalité, nous avons le « **Produit de cession net** ».

**D- COMPARER**

Synthèse comparative

Sélection des études

Étude 1 ✔ Étude 2

SCI Option IS 21 ans	SCI Option IS 21 ans
Intégration au bilan de la SE 21 ans	Intégration au bilan de la SE
SCI option IS	SCI option IS
SCI CLASSIQUE 21 ans	SCI CLASSIQUE 21 ans
SCI CLASSIQUE	SCI CLASSIQUE
Acquisition de fuzusult temporaire du bâtiment p	Acquisition de fuzusult temp
Acquisition de fuzusult temporaire des parts par	Acquisition de fuzusult temp

Paramètres de la deuxième étude

Redistribution des résultats de la société d'exploitation :

% du résultat distribué :

% détenu dans la société d'exploitation :

Résultats

Perte trésorerie individuelle	-95 410 €
Perte après cession immeuble	-95 410 €

Étude 1		Compare							
Année	Trésorerie Individuelle	Trésorerie société d'exp.	Année	Trésorerie Individuelle					
2014	-49 050 €	-44 133 €	2014	-114 05					
2015	-20 255 €	-44 795 €	2015	52 84					
2016	-18 554 €	-45 467 €	2016	52 90					
2017	-18 962 €	-46 149 €	2017	-52 529 €	-33 567 €	-637 €	45 313 €	45 313 €	27 142 €
2018	-19 348 €	-46 842 €	2018	52 169 €	-32 840 €	949 €	45 992 €	45 992 €	27 549 €
2019	-19 762 €	-47 544 €	2019	-52 781 €	-33 019 €	-652 €	46 682 €	46 682 €	27 953 €
2020	-20 203 €	-48 257 €	2020	53 499 €	-33 290 €	875 €	47 383 €	47 383 €	28 362 €
2021	-20 675 €	-48 991 €	2021	-54 234 €	-33 559 €	-888 €	48 093 €	48 093 €	28 808 €
2022	-21 177 €	-49 716 €	2022	-54 737 €	-33 560 €	-501 €	48 815 €	48 815 €	29 240 €
2023	-21 713 €	-50 462 €	2023	-54 795 €	-33 001 €	-915 €	49 547 €	49 547 €	29 679 €
2024	-22 283 €	-51 219 €	2024	-54 853 €	-32 570 €	-528 €	50 290 €	50 290 €	30 124 €
2025	-22 888 €	-51 987 €	2025	56 002 €	-33 114 €	-942 €	51 044 €	51 044 €	30 576 €
2026	-23 532 €	-52 767 €	2026	-59 856 €	-36 124 €	-566 €	51 810 €	51 810 €	31 034 €
2027	-24 214 €	-53 598 €	2027	60 787 €	-36 573 €	-971 €	52 587 €	52 587 €	31 500 €
2028	-24 937 €	-54 362 €	2028	-62 058 €	-37 121 €	-985 €	53 376 €	53 376 €	31 972 €
Total T. Individuelle		Total T. société d'exp.	Total T. Individuelle	Différence	Total T. société d'exp.	Différence	Total Dividendes	Total Net Perçu	
-174 964 €		-1 079 966 €	-905 567 €	-730 583 €	-19 576 €	1 060 330 €	1 060 330 €	636 173 €	
Produit de cession net		896 215 €					Produit de cession net	896 215 €	

Permet la confrontation deux à deux des simulations. Tient surtout compte de la distribution en cas d'amélioration du résultat de la Société d'exploitation.

Au niveau des résultats, cette option permet de mesurer entre deux simulations le gain ou la perte en trésorerie individuelle (sans cession de l'immeuble) d'abord puis le gain ou la perte incluant la cession de l'immeuble.

Le gain (perte) trésorerie individuelle = différence Trésorerie individuelle + Total net perçu. Le gain ou la perte nette de trésorerie nous situe avant la cession de l'immeuble.

Le gain (perte) après cession immeuble = gain (perte) de trésorerie individuelle + la différence des produits de cession net d'immeuble entre les deux simulations.

Bien évidemment, cette perte ou ce gain dépendent du taux de redistribution des résultats par la société d'exploitation d'une part, et du nombre de parts détenus dans la Société d'exploitation d'autre part.

Dividendes distribués = différence de la trésorerie de la Société d'exploitation.

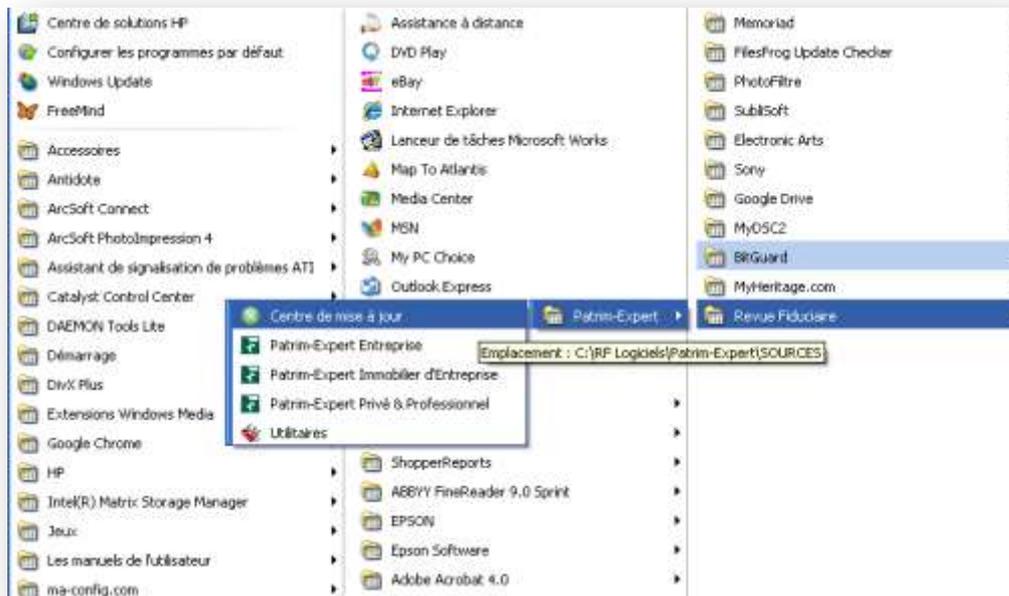
Total net perçu = à ces dividendes, le logiciel applique la fiscalité des dividendes (PS + IR après abattement de 40 %).



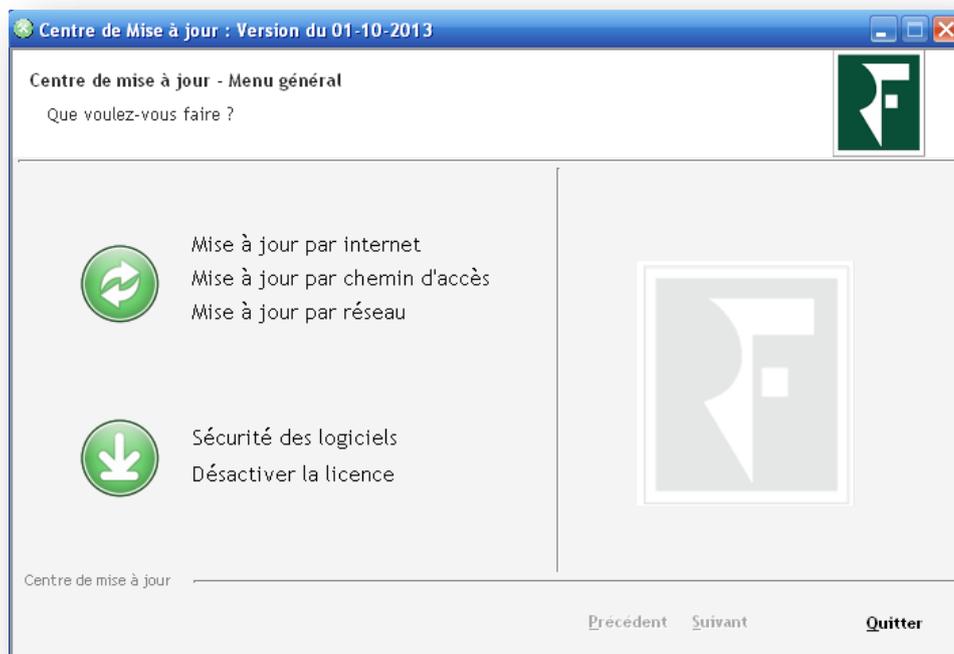
E- LES MISES À JOUR

Pour mettre à jour votre logiciel, il suffit d'aller comme indiqué sur l'image ci-dessous :

« Démarrer » → « Tous les programmes » → « Revue Fiduciaire » → « patrim'Expert » → « Centre de mise à jour »



Cette option permettra d'installer les actualisations par Internet ou par Réseau.



Cliquez ensuite sur le bouton correspondant à la méthode de mise à jour, puis suivez les instructions.



1) Mise à jour par Internet (via http)

Groupe Revue Fiduciaire a créé un site spécifique pour récupérer les mises à jour de nos logiciels par l'intermédiaire d'Internet. Cliquez simplement sur le bouton « **Mise à jour par Internet** » pour que CRISTAL actualise les logiciels présents sur votre machine.

REMARQUE : Si la communication est coupée accidentellement, l'installateur affichera un message indiquant que la mise à jour n'est pas terminée. Relancez alors la mise à jour, celle-ci se repositionnera à partir de l'endroit où elle s'est arrêtée précédemment.

Si votre pare-feu ou votre antivirus vous signale que FVIHTTP.EXE tente de se connecter à Internet, autorisez l'accès.

2) Mise à jour via le réseau

Cette option ne doit être utilisée que par les clients bénéficiant d'une version réseau de nos logiciels.

Après avoir réactualisé le serveur par l'option « **Mise à jour par Internet** », les postes « **Utilisateur** » pourront récupérer la mise à jour présente sur le site central.

N'hésitez pas à vous connecter régulièrement sur nos serveurs d'actualisation pour bénéficier des nouveautés.