



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

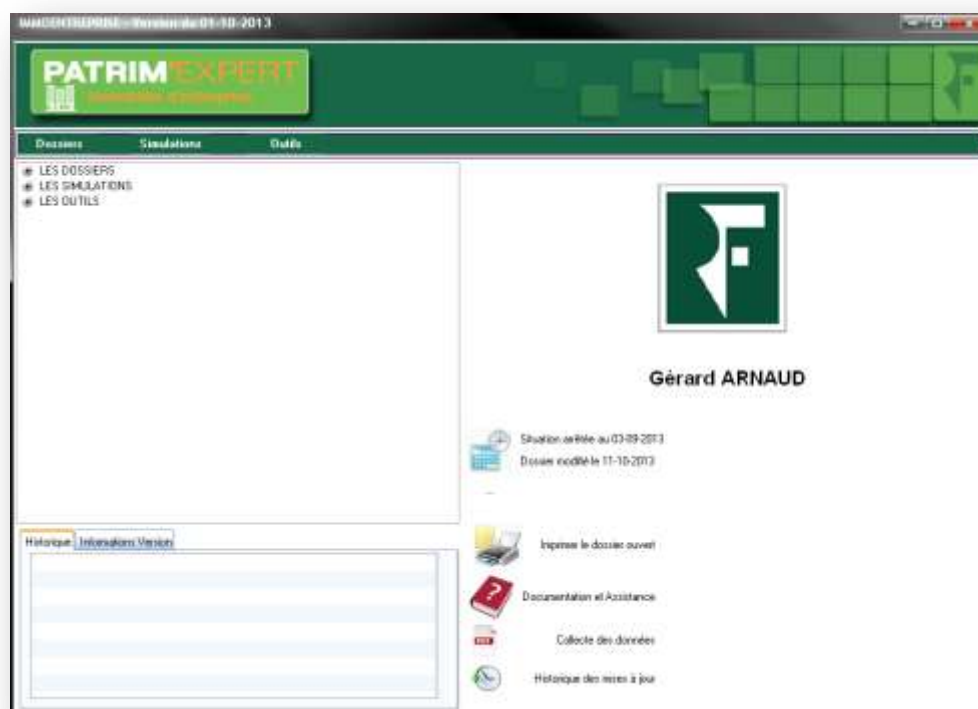
Si, avant 2004, il était de notoriété commune de constituer des SCI, en optant à l'IS, les bouleversements fiscaux apparus cette année-là ont introduit de nombreuses incertitudes quant au type de détention d'immeuble d'exploitation au sein des SCI.

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

RF

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.

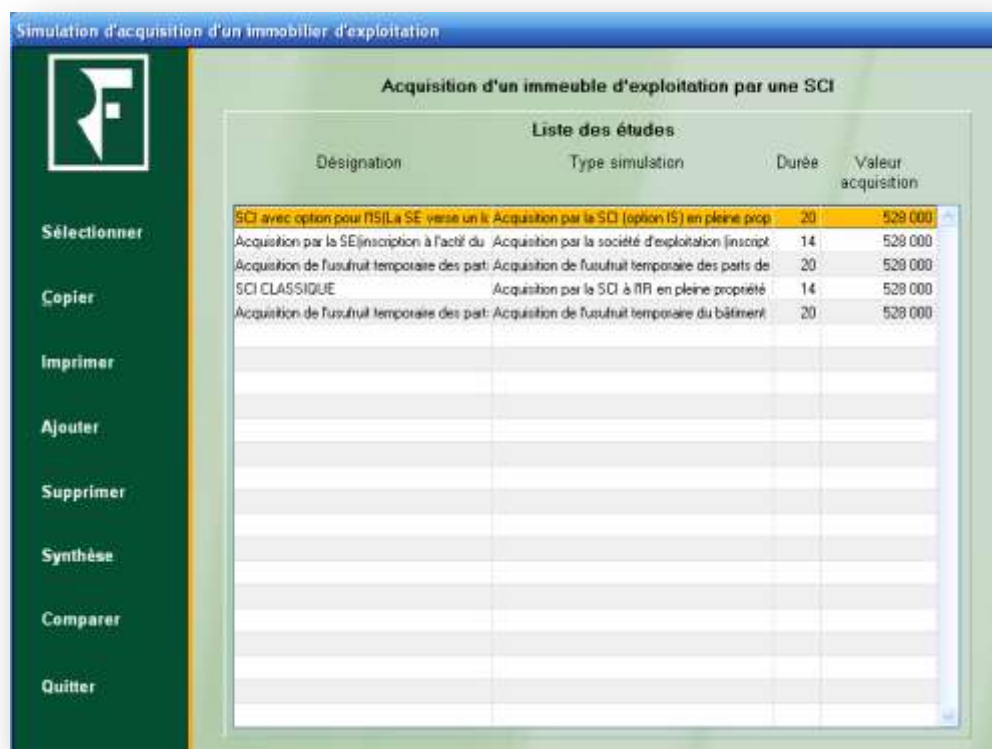
Affichage de l'écran :

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



B- LES SIMULATIONS

Pour effectuer une simulation, entrer dans le menu « **Les simulations** » → « **Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI** ». Apparaît l'écran suivant :



Dans cette liste nous retrouvons toutes les simulations réalisées, pour accéder à l'une d'elle, il suffira de double-cliquer sur la ligne correspondante ou d'appuyer sur le bouton « **Sélectionner** ».

Pour créer une simulation, cliquez sur « **Ajouter** ». Si l'on désire réaliser une nouvelle simulation à partir de la première, appuyez sur le bouton « **Copier** ». On obtient alors une simulation identique, dont il suffit de modifier un ou plusieurs paramètres afin d'en mesurer les incidences.

L'impression de la simulation se fait par le bouton « **Imprimer** » et la suppression par le bouton « **Supprimer** ».

Par l'intermédiaire du bouton « **Synthèse** », le logiciel permet de faire une comparaison entre plusieurs simulations.

Le bouton « **Comparer** » met en parallèle les résultats de deux études.

Le logiciel autorise cinq stratégies d'acquisition d'immeuble par l'intermédiaire d'une SCI :

- Acquisition d'un immeuble d'exploitation via une SCI (standard à l'IR)
- Acquisition de l'usufruit temporaire d'un bâtiment par la société d'exploitation
- Acquisition de l'usufruit temporaire des parts de SCI par la société d'exploitation
- SCI avec option à l'IS (la Société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- Acquisition par la société d'exploitation (inscription à l'actif du bilan).

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)

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

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%

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

- ☐ 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 produit de cession

Validation: **Valider**

Assistance: **Assistance**

Quitter: **Quitter**

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'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%

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

- ☐ 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 produit de cession

Validation: **Valider**

Assistance: **Assistance**

Quitter: **Quitter**

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 :

SCI Standard à l'IR (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)

Détail de la répartition des flux

Valider

Annuler

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

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

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.

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)

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



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

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Options générales

Validier :

Principales options

Foncier existant

Fiscalité actuelle

Résultat foncier

Résultat fiscal personnel (IR)

Treasury personnelle

Financement

Durée de l'étude (ans) : 15

Date de début d'étude : 01/01/2013

Valeur des parts : 50 000

Détérioration de parts dans la SCI : 100,0000 %

Loyer annuel : 95 000

Charges locatives annuelles : 1 200

Charges primitives annuelles : 3 500

Taux d'évolution annuel des flux : 1,50 %

☐ Calcul manuel de l'évolution des flux

Valeur du terrain : 132 000

Valeur de l'ensemble : 528 000

Droit d'enregistrement : 0

Frais d'acquisition : 92 000

Total acquisition : 752 000

Durée d'amort. de l'immeuble : 33

☐ Composants multiples

Taux d'évolution annuel du bien : 2,00

Montant de l'emprunt : 702 000

Taux de l'emprunt : 5,00 %

Durée de l'emprunt (mois) : 180

☐ Emprunts multiples

Durée de cession d'usufruit (ans) : 0

Taux 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

Tableau d'amortissement

Tableau d'amortissement

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.

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Durée de l'étude (ans)

Date de début d'étude

Valeur des parts

Détention de parts dans la SCI

Valeur du terrain	132 000
Valeur de l'immeuble	528 000
Droit d'enregistrement	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 ⁿ annuel du bien	-2,0%

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

Tout Amortisation	11,18 %
Valeur de l'amort. linéaire	0
Droit d'amortissement (%)	0
Frais d'acquisition (%)	0

Montant des emprunts remboursés en fin de période :
Taux de rendement :
Date de calcul :

[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, 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.



Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

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
☐ Composants multiples
Taux d'évolut* annuel du bien 2.00

Taux d'évolut* annuel des flux: 1.50 %
Durée de l'emprunt (mois): 180
☐ Emprunts multiples
Tableau d'amortissement

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 ».

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Montant de l'emprunt 702 000
Taux de l'emprunt 5.00 %
Durée de l'emprunt (mois) 180
☐ Emprunts multiples
Tableau d'amortissement

☒ Emprunts multiples

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 **Évolution des flux**

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

Evolution des revenus et des charges

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.

The screenshot shows the 'Foncier existant' window with the following data tables:

Années	Montants
2012	
2011	
2010	
2009	
2008	
2007	
2006	
2005	
2004	
2003	

Années	Revenus	Charges	Intérêts
2013	10 908	1 809	30 000
2014	10 902	1 809	1 430
2015	10 902	1 802	605
2016	10 905	1 902	
2017	10 908	1 902	
2018	10 908	1 902	
2019	10 910	1 902	
2020	10 911	1 903	
2021	10 912	1 903	
2022	10 915	1 904	
2023	10 916	1 904	

Années	Revenus	Charges	Intérêts
2013	12 000		
2014	12 002		
2015	12 004		
2016	12 005		
2017	12 007		
2018	12 009		
2019	12 011		
2020	12 013		
2021	12 014		
2022	12 016		
2023	12 016		

Années	Résultat
2013	
2014	
2015	
2016	
2017	
2018	
2019	
2020	
2021	
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.

The screenshot shows the 'Fiscalité actuelle' window. The 'TMI' dropdown menu is open, showing the following options: 0.00, 5.50, 14.00, 30.00, 41.00, and 45.00. The 'Fiscalité actuelle' label is highlighted with an arrow.

Années	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.

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 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.



Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Résultat foncier

Année	Evolution sans investissement immobilier				Evolution avec investissement immobilier			
	Revenu foncier	Charges foncières	Charges foncières net global	Déduits foncières à imputer	Revenu foncier	Charges foncières	Charges foncières net global	Déduits foncières à imputer
2013	20 819				60 753			
2014	20 823				60 837			
2015	20 625				60 959			
2016	20 628				61 182			
2017	20 831				59 538			
2018	20 035				94 005			
2019	20 638				97 595			
2020	20 841				101 316			
2021	20 844				105 172			
2022	20 847				108 170			
2023	20 850				113 217			
2024	20 854				117 620			
2025	20 856				122 083			
2026	20 859				126 717			
2027	20 863				131 530			
2028	20 866				20 843			

333 478 0 0 1 562 647 0 0

f) RÉSULTAT FISCAL PERSONNEL (IR)

Si vous avez sélectionné le type d'étude fiscale « **simplifié** », le calcul de l'évolution fiscal s'effectuera basiquement en multipliant le nouveau résultat foncier par le taux de la TMI, additionnée éventuellement des Prélèvements sociaux (15,50 %) en cas de gain.

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Résultat fiscal personnel (IR)

Année	Part	Evolution sans investissement immobilier				Evolution avec investissement immobilier				Economie ou surpénalité d'impôt
		Revenu Net Imposable	TMI	Prélév. sociaux	Impôt net	Revenu Net Imposable	TMI	Prélév. sociaux	Impôt net	
2013	2,0	150 000	41,00		43 688	209 534	45,00	9 290	79 348	-36 200
2014	2,0	147 875	41,00		43 253	201 777	45,00	9 302	76 144	-34 891
2015	2,0	147 875	41,00		43 253	204 669	45,00	9 706	80 029	-36 776
2016	2,0	147 875	41,00		43 253	207 800	45,00	10 296	81 912	-38 659
2017	2,0	147 875	41,00		43 253	210 813	45,00	10 805	83 860	-40 607
2018	2,0	147 875	41,00		43 253	213 895	45,00	11 341	85 878	-42 636
2019	2,0	147 875	41,00		43 253	217 188	45,00	11 897	87 969	-44 716
2020	2,0	147 875	41,00		43 253	220 520	45,00	12 474	90 136	-46 893
2021	2,0	147 874	41,00		43 253	223 994	45,00	13 071	92 302	-49 129
2022	2,0	147 874	41,00		43 253	227 595	45,00	13 690	94 710	-51 498
2023	2,0	147 874	41,00		43 252	231 332	45,00	14 332	97 125	-53 873
2024	2,0	147 873	41,00		43 252	235 208	45,00	14 999	99 631	-56 379
2025	2,0	147 873	41,00		43 252	239 230	45,00	15 690	102 231	-58 979
2026	2,0	147 873	41,00		43 252	243 406	45,00	16 408	104 931	-61 678
2027	2,0	147 872	41,00		43 252	247 742	45,00	17 153	107 734	-64 482
2028	2,0	147 872	41,00		43 252	136 561	41,00	-4	40 925	2 327

2 900 910 0 632 473 3 471 904 190 522 1 487 548 176 808

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.

[illegible]

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.

[illegible]

La colonne « **Charges déductibles** » contiendra les loyers additionnés des charges locatives versées par la société d'exploitation à la SCI. L'économie (théorique) d'IS est obtenue en multipliant le résultat fiscal par **33,33 % si l'option « IS calculé à 33,33% » avait été sélectionnée ou 15 % jusqu'à hauteur de 38 120 € puis 33,33 % au-delà** si telle est l'option choisie.

i) TRÉSORERIE DE LA SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION

Il s'agit d'afficher l'évolution de la trésorerie (résultat financier) de la Société d'exploitation dans le temps.

Trésorerie = Dépenses – Économie d'IS

[illegible]

j) VENTE DE L'IMMEUBLE ET PRODUIT DE CESSIION

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 générales

Paramètres d'étude

Foncier existant

Fiscalité actuelle

Résultat foncier

Résultat fiscal personnel (IR)

Treasury personnelle

Résultat fiscal Société d'exploitation

Treasury Société d'exploitation

Version: 1.0.0.0

Quitter

Valeur de cession	888 273
Valeur d'acquisition	550 000
Frais d'acquisition (+droits enregistrement)	125 534
Travaux forfaitaires (15%)	99 000
Plus value	3 673
Quote part de plus value taxable	3 673
Taux abattement fiscal durée de détention	60.00 %
Taux abattement PS durée de détention	16.50 %
Base taxable Impôt de PV	1 472
Base taxable prélèvements sociaux	3 072
Impôt sur PV	280
Taux complémentaire sur PV	8
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
- ☒ L'usufruit est fixé par l'utilisateur
- ☐ Prise en compte de l'indexation de la valeur locative pour le calcul de l'usufruit temporaire du bâtiment.

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
- ☐ 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 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

Prise en compte de l'indexation de la valeur locative pour le calcul de l'usufruit temporaire du bâtiment

- ☐ Prise en compte de l'indexation de la valeur locative pour le calcul de l'usufruit temporaire du bâtiment

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 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

Prise en compte de l'indexation de la valeur locative pour le calcul de l'usufruit temporaire du bâtiment

- ☐ Prise en compte de l'indexation de la valeur locative pour le calcul de l'usufruit temporaire du bâtiment

Option de location

- ☒ La société d'exploitation est la seule locataire.



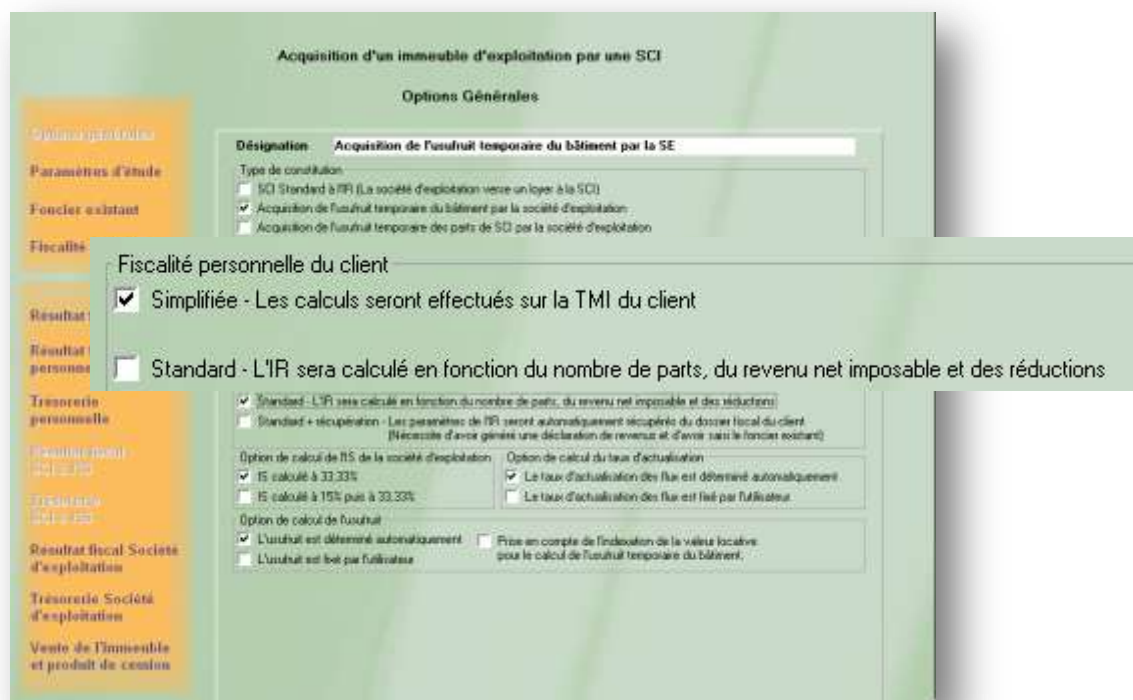
La société d'exploitation peut ne pas être l'unique locataire de l'immeuble. Par défaut, l'option « **La société d'exploitation est la seule locataire** » est cochée. S'il s'avère que la SCI loue à la fois à la société d'exploitation et à d'autres, décochez la case et indiquez la quote-part de loyer 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
	Tableau d'amortissement

Résultat fiscal Société d'exploitation

Transfert Société d'exploitation

Vente de l'immeuble et produit de cession



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

Options générales
Prélever l'impôt
Foncier existant
Fiscalité actuelle

Résultat foncier
Résultat fiscal personnel (IR)
Trésorerie personnelle
Montant fiscal
340 000
Trésorerie
340 000
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 exploit.
Valeur des parts
Détenue de parts dans

Valeur locative
Charges usufructuaires au
Charges nue propriété au
Taux d'évolut* annuel de
☐ Calcul manuel de l'évolution des flux

Durée de cession d'usufruit (ans) 15

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

Taux Actualisation 9,67 %
Valeur de l'usufruit temporaire 494 642
Droit d'enregistrement US 5,30 % 15 453
Frais d'acquisition US 0

Toutefois d'amortissement

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 %

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.



Décomposer la décomposition de l'amortissement

Paramètre de décomposition de l'amortissement

Composant	Durée	%	Montant
Composant 1	10 ans	17,7 %	432 258 €
Composant 2	25 ans	13,3 %	49 168 €
Composant 3	18 ans	8,2 %	40 076 €
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		

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.

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

Valeur des parts

Détention de parts dans la

Valeur locative

Charges usufructuaires ann

Charges nue propriété ann

Taux d'évolut* annuel des f

☐ Calcul manuel de l'évolution des flux

Valeur du terrain 132 000

Valeur de l'immeuble 528 000

Droit d'enregistrement NP Calculer 0

Droit d'enregistrement NP Calculer 0

Valeur de la nue propriété 165 358

Montant emprunté par le NP 620 000

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 la nue propriété 165 358

Montant emprunté par le NP 0

☒ Emprunts multiples

Tableau d'amortissement



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

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	Valeur de l'immeuble <input type="text" value="528 000"/>	Droit d'enregistrement NP <input type="text" value="0"/>
Foncières existant	Date de début d'étude <input type="text" value="01/01/2013"/>	Frais d'acquisition NP <input type="text" value="92 000"/>
Fiscalité actuelle	Valeur des parts <input type="text" value="50 000"/>	Total acquisition <input type="text" value="752 000"/>
Résultat foncier	Détention de parts dans la SCI <input type="text" value="100.0000 %"/>	Durée d'amort. de l'immeuble <input type="text" value="33"/>
Résultat fiscal personnel (IR)	Valeur locative <input type="text" value="65 000"/>	<input type="checkbox"/> Composants multiples
Trésorerie personnelle	Charges usufructuaires annuelles <input type="text" value="1 200"/>	Taux d'évolut* annuel du bien <input type="text" value="2.00 %"/>
Droits d'enregistrement	Charges nue propriété annuelles <input type="text" value="3 500"/>	Valeur de la nue propriété <input type="text" value="165 358"/>
Calcul NP	Taux d'évolut* annuel des flux <input type="text" value="1.50 %"/>	Montant emprunté par le NP <input type="text" value="0"/>
	<input type="checkbox"/> Calcul manuel de l'évolution des flux	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

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 l'étude	Date de début d'étude 01/01/2013	Valeur de l'immeuble 520 000
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 de la nue propriété 65 000	Total acquisition 752 000
Résultat fiscal personnel (IR)	Charges foncières et taxes foncières 1 200	<input checked="" type="checkbox"/> Composants multiples
Trésorerie personnelle	Charges sociales et charges fiscales 3 500	Taux d'évolut* annuel du bien 2,00 %
Calculs et flux	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 Saisir des flux	Montant emprunté par le NP 0
		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	Tableau d'amortissement
Taux de l'emprunt 4,00 %	
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

Options générales
Paramètres d'étude
Foncier existant
Fiscalité actuelle
Résultat foncier
Résultat fiscal personnel (IR)
Trésorerie personnelle
Trésorerie Société d'exploitation
Résultat fiscal Société d'exploitation
Trésorerie Société d'exploitation
Vente de l'immeuble et produit de cession

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

Options générales
Paramètres d'étude
Foncier existant
Fiscalité actuelle
Résultat foncier
Résultat fiscal personnel (IR)
Trésorerie personnelle

TMI 0.00

Proportion des revenus et charges fiscales 0.00

Années	Revenu Net Impos.	Impôt Simple	Prélèvements sociaux	Total
2013	14.00	30.00		44.00
2014	14.00	41.00		55.00
2015		45.00		
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 (IR)

Trésorerie personnelle

Résultat fiscal SCI (IR)

Trésorerie SCI (IR)

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

0.00

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.

[illegible]

Pendant toute la durée du démembrement, la Société d'exploitation étant usufruitière ne versera pas de loyers.

f) RÉSULTAT FISCAL PERSONNEL

Si vous avez sélectionné le type d'étude fiscale « **simplifié** », le calcul de l'évolution fiscale s'effectuera basiquement en multipliant le nouveau résultat foncier par le taux de la TMI, additionnée éventuellement des Prélèvements sociaux (15.50 %) en cas de gain.

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.



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	Prélv. sociales	Impôt net	Revenu Net Imposable	TMI	Prélv. sociales	Impôt net	
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 0 698 514 2 400 000 0 698 014 0

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						
Options générales						
Paramètres d'étude						
Fonciot existant						
Fiscalité actuelle						
Résultat foncier						
Résultat fiscal personnel (IR)						
Trésorerie personnelle						
Trésorerie foncière						
Trésorerie sociale						
Résultat fiscal Société d'exploitation						
Trésorerie Société d'exploitation						
Vente de l'immeuble et produit de cession						
		0	-58 367	195 364	0	0

h) RÉSULTAT FISCAL SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI						
Résultat fiscal de la société d'exploitation						
Années	Revenues imposables	Charges déductibles	Amortissements déductibles	Intérêts de l'emprunt passif par la SCI	Résultats sociaux	Excédent (-) ou déficit (+) d'impôt
2013		-16 653	-32 976	-17 765	-67 394	22 465
2014		-1 210	-32 976	-10 423	-52 617	17 531
2015		-1 236	-32 976	-17 304	-51 597	17 199
2016		-1 255	-32 976	-16 304	-50 535	16 845
2017		-1 274	-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	-37 189	12 396
2027		-1 478	-32 976	-1 079	-35 534	11 845
2028				-12	-12	4
Résultat fiscal de la SCI d'exploitation						
Trésorerie Société d'exploitation						
Vente de l'immeuble et produit de cession						
	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 usufuit par la société d'exploitation	Economie (si supplément (-) 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
	2016		-1 255	-43 906	16 845	-28 316
	2017		-1 274	-43 906	16 476	-28 703
	2018		-1 293	-43 906	16 093	-29 106
Résultat foncier	2019		-1 312	-43 906	15 693	-29 525
Résultat fiscal personnel (IFI)	2020		-1 332	-43 906	15 277	-29 960
Trésorerie personnelle	2021		-1 352	-43 906	14 844	-30 414
	2022		-1 372	-43 906	14 393	-30 885
Résultat fiscal SCI IFI	2023		-1 393	-43 906	13 924	-31 375
Trésorerie SCI IFI	2024		-1 414	-43 906	13 435	-31 884
	2025		-1 435	-43 906	12 926	-32 415
Résultat fiscal SCI IFI	2026		-1 456	-43 906	12 396	-32 966
Trésorerie SCI IFI	2027		-1 478	-43 906	11 845	-33 539
	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 CESSIION

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 générales		
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	Base taxable impôt de PV	14 909
Calculs mensuels	Base taxable prélèvements sociaux	31 123
Calculs trimestriels	Impôt sur PV	2 833
Résultat fiscal Société d'exploitation	Taxe complémentaire sur PV	0
Treasury Société d'exploitation	Prélèvements sociaux sur PV	4 824
Calculs de l'année	Total impôt	7 657
Calculs de l'exercice	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.

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 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...
- ☐ Acquisition par la société...

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% ☒ Le taux d'actualisation des flux est déterminé automatiquement

☐ IS calculé à 15% puis à 33,33% ☐ 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
Foncier	Date de constitution	01/01/2013
Fiscalité	Date de mise en exploitation	01/01/2013
Résultat	Valeur des parts	50 000
Résultat personnel	Détention de parts dans la SCI	100,0000 %
Trésorerie personnelle		
Résultat 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		

du terrain	132 000
de l'immeuble	520 000
enregistrement	Saisi 33 594
acquisition	92 000
acquisition	705 594
l'amort, de l'immeuble	33
posants multiples	
évolut* annuel du bien	2,00 %

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

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)	168

Taux Actualisation	9,39 %
Valeur de l'usufruit temporaire	388 213
Droits d'enregistrement	Saisi 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
Paramètres d'impôt
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 (an)
Date de constitution
Date de mise en exp.
Valeur des parts
Détenition de parts d

Loyer annuel
Charges locatives an
Charges propriétaires
Taux d'évolut* annuel
☐ Calcul manuel de l'évolution de

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 %

Durée de cession d'usufruit (ans) 15
Assiette de taxation de l'US 308 213
Impôt sur cession de l'US 176 637
Montant de l'emprunt souscrit par la Soc. d'Exploit. 300 000
Taux de l'emprunt 3,50 %
Durée de l'emprunt (mois) 156

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

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

Détaillez la décomposition de l'amortissement

Paramètre de décomposition de l'amortissement

Composant	Durée	%	Montant
Composant 1	10 ans	25,7 %	433 216 €
Composant 2	25 ans	12,1 %	69 168 €
Composant 3	15 ans	5,2 %	46 176 €
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

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 %
Montant de l'emprunt 300 000
Taux de l'emprunt 3,50 %
Durée de l'emprunt (mois) 156
Taux Actualisation 9,39 %
Valeur de l'usufruit temporaire 388 213
Droits d'enregistrement Saisir 1 150
Frais d'acquisition US 0
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) 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

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'amortissement 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

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

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

Montant de l'emprunt 120 000
Taux de l'emprunt 5,00 %
Durée de l'emprunt (mois) 60
☐ Emprunts multiples ...
Tableau d'amortissement

Montant de l'emprunt 0
☒ Emprunts multiples ...
Tableau d'amortissement



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.

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.

Options générales

Structure d'étude

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 (ans)
15

Date de constitution
01/01/2013

Date de mise en exploitation
01/01/2013

Valeur des parts
50 000

Détenition de parts dans la SCI
100,0000 %

Loyer annuel
75 000

Charges locatives annuelles
1 200

Charges prioritaires annuelles
3 500

Taux d'évolut* annuel des flux
1,50 %

☐ Calcul manuel
de l'évolution des flux

Évolution des flux

Durée de cession d'usufruit (ans)
15

Assiette de taxation de l'US
388 213

Impôt sur la 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)
116

Valeur du terrain
132 000

Valeur de l'immeuble
520 000

Droit d'enregistrement
Soci
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

Tableau d'amortissement

Taux Actualisation
9,39 %

Valeur de l'usufruit temporaire
388 213

Droits d'enregistrement
Soci
1 150

Frais d'acquisition US
0

☐ Emprunts multiples

Tableau d'amortissement

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 :

[illegible]



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_(i) = $(1 + \text{tx d'actualisation})^{(i)}$

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 %		
Durée de l'emprunt (mois)	156		

Tableau d'amortissement



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	14.00			
2014	30.00			
2015	41.00			
2016	45.00			
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**.

Résultat foncier

Année	Evolution sans investissement immobilier				Evolution avec investissement immobilier			
	Revenus fonciers	Dépenses foncières	Dépenses foncières net global	Dépenses foncières à imputer	Revenus fonciers	Dépenses foncières	Dépenses foncières net global	Dépenses foncières à imputer
2013								
2014								
2015								
2016								
2017								
2018								
2019								
2020								
2021								
2022								
2023								
2024								
2025								
2026								
2027								
2028								
	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	Pdts. sociales	Impôt net	Revenu Net Imposable	TMI	Pdts. sociales	Impôt net	
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				

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

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	Fait et Durée	Apports financiers et adossement	Remboursement emprunt	Economie (+) suppléments (-) d'impôt	Flux de trésorerie
2013						
2014						
2015						
2016						
2017						
2018						
2019						
2020						
2021						
2022						
2023						
2024						
2025						
2026						
2027						
2028						
2029						

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

La SCI dépendant du régime de l'IS, les boutons « **Résultat fiscal SCI à l'IS** » et « **Trésorerie SCI à l'IS** » deviennent actifs.

h) RÉSULTAT FISCAL SCI À L'IS

La SCI étant à l'IS sans y avoir opté (donc réversible), son résultat fiscal remontera à la Société d'exploitation. En outre, elle pourra déduire les frais d'acquisition et amortir l'immeuble d'exploitation.

	Résultat fiscal de la SCI à FIS (sans y avoir opté)
Options générales	
Paramètres d'étude	
Foncier existant	
Fiscalité actuelle	
Résultat foncier	
Résultat fiscal personnel (IR)	
Trésorerie personnelle	
Résultat fiscal SCI à FIS	
Trésorerie SCI à FIS	
Résultat fiscal Société d'exploitation	
Trésorerie Société d'exploitation	
Vente de l'immeuble et produit de cession	

Les recettes correspondent aux loyers payés par la Société d'exploitation à la SCI. Les charges d'exploitation comprennent les frais d'acquisition (la première année) et les charges propriétaires.

La SCI est à l'IS, donc on peut amortir l'immeuble. Le montant annuel de l'amortissement est calculé en divisant la valeur de l'immeuble (hors terrain et hors frais) par la durée d'amortissement saisie dans les « **Paramètres de l'étude** ».

La colonne « **Résultats fiscaux** » sera reportée dans le tableau « **Résultat fiscal Société d'exploitation** ».

i) 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 « **Trésorerie** » sera reportée dans le tableau « **Trésorerie Société d'exploitation** »

[illegible]

j) RÉSULTAT FISCAL SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION

Les recettes imposables proviennent du résultat fiscal de la Société à l'IS lorsque celui-ci est positif.

Dans les charges déductibles, il y a les loyers, les charges locatives et éventuellement les résultats fiscaux de la SCI à l'IS lorsque ces derniers sont déficitaires.

Au niveau de cet écran, les amortissements sont ceux de la valeur de l'US des parts sur la durée du démembrement.

Les intérêts d'emprunt correspondent à l'emprunt souscrit pour l'acquisition de l'usufruit des parts.

Options générales	Années	Recettes imposables	Charges déductibles	Amortissements déductibles	Intérêts de l'emprunt courut par la SE	Résultats fiscaux	Economie (-) / supplément (+) d'impôt
Paramètres d'étude	2013		-151 365	-25 881	-11 880	-189 145	63 048
Foncier existant	2014	52 079	-77 343	-25 881	-12 160	-63 306	21 102
Fiscalité actuelle	2015	54 328	-78 903	-25 881	-11 297	-61 354	20 451
	2016	56 652	-79 681	-25 881	-10 404	-59 313	19 771
	2017	59 056	-80 876	-25 881	-9 478	-57 179	19 060
	2018	61 016	-82 089	-25 881	-8 520	-55 473	18 491
Résultat foncier	2019	62 161	-83 320	-25 881	-7 527	-54 547	18 182
Résultat fiscal personnel (IFI)	2020	63 354	-84 570	-25 881	-6 489	-53 596	17 865
	2021	64 544	-85 839	-25 881	-5 435	-52 610	17 537
Trésorerie personnelle	2022	65 752	-87 126	-25 881	-4 333	-51 568	17 196
	2023	66 979	-88 433	-25 881	-3 191	-50 527	16 842
Résultat fiscal SCI à l'IS	2024	68 223	-89 760	-25 881	-2 009	-49 427	16 475
	2025	69 487	-91 106	-25 881	-785	-48 285	16 096
Trésorerie SCI à l'IS	2026	70 769	-92 473	-25 881	-9	-47 593	15 864
	2027	72 071	-93 860	-25 881		-47 670	15 890
	2028						
Résultat fiscal Société d'exploitation							
Trésorerie Société d'exploitation							
Vente de l'immeuble et produit de cession							
		886 491	-1 346 363	-388 213	-93 528	-941 614	313 871

La valeur de l'usufruit des parts étant en général assez faible, la Société d'exploitation a rarement recours à l'emprunt.

L'économie d'impôt est égale à **33,33 %** du résultat fiscal calculé.

K) TRÉSORERIE SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION

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

- La **trésorerie de la SCI** qui remonte à la Société d'exploitation
- Les dépenses déterminées par l'apport (première année) et les charges
- L'emprunt finançant l'usufruit
- L'économie d'IS calculée dans le tableau précédent.



Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Trésorerie de la société d'exploitation

Options générales	Années	Recettes	Dépenses	Emprunt contracté par la société d'exploitation	Economie (+) / supplément (-) d'impôt	Trésorerie
Paramètres d'étude	2013	46 590	-85 563	-33 390	63 049	-8 314
Foncier existant	2014	45 398	-77 343	-36 425	21 102	-47 268
Fiscalité actuelle	2015	46 487	-78 503	-36 425	20 451	-47 991
	2016	47 591	-79 681	-36 425	19 771	-48 744
	2017	48 713	-80 876	-36 425	19 060	-49 529
Résultat foncier	2018	74 761	-82 069	-36 425	18 491	-25 262
	2019	79 181	-83 320	-36 425	18 182	-23 382
Résultat fiscal personnel (IFI)	2020	79 354	-84 570	-36 425	17 865	-23 776
	2021	80 544	-85 839	-36 425	17 537	-24 183
Trésorerie personnelle	2022	81 752	-87 126	-36 425	17 196	-24 603
	2023	82 979	-88 433	-36 425	16 842	-25 038
Résultat fiscal SCI à IIS	2024	84 223	-89 760	-36 425	16 475	-25 486
	2025	85 487	-91 106	-36 425	16 095	-25 949
Trésorerie SCI à IIS	2026	86 769	-92 473	-3 035	15 864	-7 125
	2027	88 071	-93 860		15 890	10 101
	2028					
Résultat fiscal Société d'exploitation						
Travaux de construction de complément						
Vente de l'immeuble et produit de cession						
		1 056 900	-1 280 542	-473 528	313 871	-383 299

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** ».

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).



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 %
	Taux abattement PS durée de détention	16,50 %
Trésorerie personnelle	Base taxable Impôt de PV	1 472
	Base taxable prélèvements sociaux	3 072
Résultat fiscal SCI à l'IS	Impôt sur PV	280
	Taxe complémentaire sur PV	0
Trésorerie SCI à l'IS	Prélèvements sociaux sur PV	476
	Total Impôt	756
Résultat fiscal Société d'exploitation	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)

Coller en tant qu'image

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 %**

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.

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 (inscription à l'actif du bilan)

Origine du bien immobilier

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

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 %



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 d'immeubles à l'usufruit de l'habitat

Origine du bien immobilier

- ☒ L'immeuble est acquis
- ☐ 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 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 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)

Déjà un 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 15% puis à 30,33%

Option de répartition du résultat :

- ☐ L'usufruitaire a le droit de réinvestir
- ☐ L'usufruitaire a le droit de réinvestir

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

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

Valeur 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

Tableau d'amortissement

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
Foncier existant
Fiscalité actuelle

Régularisations
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 la

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

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 %

Montant des dépenses annuelles pour la Société d'exploit. 0
Taux d'actif net 0,18 %
Valeur de l'actif net 0
Droits d'enregistrement 0
Frais d'acquisition IS 0
Montant des dépenses annuelles pour la Société d'exploit. 0
Taux d'actif net 0,00 %
Valeur de l'actif net 0
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

Détailler la décomposition de l'amortissement

Paramètre de décomposition de l'amortissement

	Durée	%	Montant
Composant 1	10 ans	77,7 %	410 256,4
Composant 2	25 ans	12,1 %	64 168,4
Composant 3	15 ans	9,2 %	49 536,4
Composant 4	0 ans	0,0 %	0,0
Composant 5	0 ans	0,0 %	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		

Validé

Révenir

Options gènes
Foncier existant
Fiscalité actuelle

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

n. suble 132 000
n. suble 528 000
n. suble 0
n. suble 92 000
n. suble 752 000
n. suble 33
n. suble multiples
n. suble annuel du bien 2,00 %
n. suble 782 000
n. suble 5,00 %
n. suble 180
n. suble Tableau d'amortissement
n. suble 0,40 %
n. suble 0
n. suble 0
n. suble 0
n. suble 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

Fiscalité actuelle

Options fiscales

Options fiscales personnelles

Treasury personnelle

Résultat fiscal SCI à l'IS

Treasury SCI à l'IS

Résultat fiscal Société d'exploitation

Treasury 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 %

Montant de l'emprunt 702 000

Taux de l'emprunt 5,00 %

Durée de l'emprunt (mois) 180

☐ Emprunts multiples

Tableau d'amortissement

Montant de l'emprunt 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

☐ Emprunts multiples

Tableau d'amortissement

Montant de l'emprunt 702 000

Taux de l'emprunt 5,00 %

Durée de l'emprunt (mois) 180

☐ Emprunts multiples

Tableau d'amortissement

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 simplifiée

Résultat foncier

Résultat fiscal personnel (IR)

Treasury personnelle

TMI 41.00

0.00

5.50

14.00

30.00

41.00

45.00

Montant des revenus et charges foncières 0.00

Année	Revenu Net foncier	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 foncier

Résultat fiscal personnel IIR

Treasury personnelle

Résultat fiscal SCI à IIR

Treasury SCI à IIR

Résultat fiscal Société d'exploitation

Treasury 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.

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Fiscalité actuelle

Options générales

Paramètres d'étude

Fiscalité actuelle

Fiscalité usuelle

Resultat financier

Resultat fiscal
avant impt IR

Tresorerie
personnelle

Resultat fiscal
SCI à l'IS

Tresorerie
SCI à l'IS

Resultat fiscal Société
d'exploitation

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

e) RÉSULTAT FISCAL SCI À l'IS

Sur l'écran du résultat fiscal, nous pouvons noter qu'on déduit les frais d'acquisition la première année et qu'on tient compte de l'amortissement de l'immeuble (compte tenu de la durée qui a été saisie dans les paramètres d'étude).

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI								
Résultat fiscal de la SCI à l'IS (option à l'IS)								
	Années	Pertes imposables	Charges déductibles	Amortissements déductibles	Intérêts d'emprunt payés	Report des déficits des années antérieures	Résultats fiscaux	Impôt Société
Options générales								
Paramètres d'étude								
Evaluation planifiée	2013	75 000	-95 500	-16 000	-31 566		-68 066	
	2014	76 125	-3 553	-16 000	-32 858	-68 066	-44 351	
Fiscalité actuelle	2015	77 267	-3 606	-16 000	-31 131	-44 351	-17 822	
	2016	78 426	-3 660	-16 000	-29 316	-17 822	11 629	1 744
	2017	79 602	-3 715	-16 000	-27 407		32 480	4 872
	2018	80 796	-3 770	-16 000	-25 401		35 624	5 344
Résultat avant impôt	2019	82 008	-3 827	-16 000	-23 293		38 888	5 974
	2020	83 238	-3 884	-16 000	-21 076		42 278	7 104
Résultat fiscal personnel IFR	2021	84 487	-3 943	-16 000	-18 746		45 798	8 277
	2022	85 754	-4 002	-16 000	-16 297		49 455	9 496
Trésorerie personnelle	2023	87 041	-4 062	-16 000	-13 723		53 256	10 763
	2024	88 346	-4 123	-16 000	-11 017		57 207	12 080
Résultat fiscal actualisé	2025	89 671	-4 185	-16 000	-8 172		61 315	13 450
	2026	91 016	-4 247	-16 000	-5 182		65 587	14 874
	2027	92 382	-4 311	-16 000	-2 039		70 032	16 355
Trésorerie SCI à l'IS	2028			-16 000	-23		-16 023	
Résultat fiscal Société d'exploitation								
Trésorerie Société d'exploitation								
Vente de l'immeuble et produit de cession								
		1 251 160	-150 387	-256 000	-297 247		563 549	110 334

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.

[illegible]

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.

[illegible]

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

[illegible]



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.

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI		
Options générales	Valeur de cession	888 273
Paramètres d'étude	Valeur Nette Comptable	484 000
Caractéristiques	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	820 631
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
Produit de cession net d'impôt		

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)

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	
Options générales	<p>Désignation Acquisition par la SE (inscription à l'actif du bilan)</p> <p>Type de constitution</p> <p><input type="checkbox"/> SCI Standard à l'IR (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)</p> <p><input type="checkbox"/> Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment par la société d'exploitation</p> <p><input type="checkbox"/> Acquisition de l'usufruit temporaire des parts de SCI par la société d'exploitation</p> <p><input type="checkbox"/> SCI avec option pour l'IS (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Acquisition par la société d'exploitation (inscription à l'actif du bilan)</p>
Paramètres d'étude	<p>Origine du bien immobilier</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> L'immeuble est acquis ou construit</p> <p>Option de location</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> La société d'exploitation est la seule locataire.</p>
Foncier existant	
Fiscalité actuelle	
Résultat foncier	
Fiscalité personnelle du client	
<p><input type="checkbox"/> Simplifiée - Les calculs seront effectués sur la TMI du client</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Standard - L'IR sera calculé en fonction du nombre de parts, du revenu net imposable et des réductions</p>	
Résultat fiscal SCI à l'IS	<p>Option de calcul de l'IS de la société d'exploitation</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> IS calculé à 33,33%</p> <p><input type="checkbox"/> IS calculé à 15% puis à 33,33%</p>
Trésoreria SCI à l'IS	<p>Option de calcul du taux d'actualisation</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Le taux d'actualisation des flux est déterminé automatiquement</p> <p><input type="checkbox"/> Le taux d'actualisation des flux est fixé par l'utilisateur</p>
Résultat fiscal Société d'exploitation	<p>Option de calcul de l'usufruit</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> L'usufruit est déterminé automatiquement</p> <p><input type="checkbox"/> L'usufruit est fixé par l'utilisateur</p>
Trésorerie Société d'exploitation	
Vente de l'immeuble et produit de cession	

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 fiscaux

Choix de calcul

Formule de calcul

Prévisualisation

Résultats fiscaux

Résultat fiscal Société d'exploitation

Treasury Société d'exploitation

Vente de l'immeuble et produit de cession

Durée de l'étude (ans) 15

Date de début d'étude 01/01/2005

Valeur du prix 0

Débit* parts sté exploitation 100,0000 %

Charges locatives annuelles 0

Charges propriétaires annuelles 1 200

Taux d'évolut* annuel des flux 3 500

Taux d'évolut* annuel des flux 1,50 %

☐ Calcul manuel de l'évolution des flux Évolution des flux

Durée de la cession (années) (ans) 0

Montant de l'emprunt maximum par la SCI (05 sept) 0

Taux de l'emprunt 0,00 %

Prévis. de l'encours initial 0

Valeur du terrain 132 000

Valeur de l'immeuble 528 000

Droit d'enregistrement 0

Frais d'acquisition 92 000

Total acquisition 752 000

Durée 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 %

Durée de l'emprunt (mois) 180

☐ Emprunts multiples Tableau d'amortissement

Écrit. Amortissement - 0,10 %

Valeur de l'immeuble temporaire 0

Produit d'amortissement 0

Produit d'acquisition (05) 0

**c) RÉSULTAT FISCAL DE LA SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION**

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI							
Résultat fiscal de la société d'exploitation							
Options générales	Années	Recettes imposables	Charges déductibles	Amortissements déductibles	Intérêts de l'emprunt souscrit par la SE	Résultats fiscaux	Economie (-) supplément (-) d'impôt
Paramètres d'étude	2009		-96 700	-16 000	-31 566	-144 266	48 088
Foncier existant	2010		-4 771	-16 000	-32 858	-53 629	17 876
Fiscalité actuelle	2011		-4 842	-16 000	-31 131	-51 973	17 324
	2012		-4 915	-16 000	-29 316	-50 230	16 743
	2013		-4 988	-16 000	-27 407	-48 396	16 132
	2014		-5 063	-16 000	-25 401	-46 465	15 488
Résultat foncier	2015		-5 139	-16 000	-23 293	-44 432	14 811
	2016		-5 216	-16 000	-21 076	-42 292	14 097
Résultat fiscal personnel (IR)	2017		-5 295	-16 000	-18 746	-40 041	13 347
	2018		-5 374	-16 000	-16 297	-37 671	12 557
Trésorerie personnelle	2019		-5 455	-16 000	-13 723	-35 177	11 726
	2020		-5 536	-16 000	-11 017	-32 553	10 851
Résultat fiscal SCI à l'IS	2021		-5 619	-16 000	-8 172	-29 791	9 930
	2022		-5 704	-16 000	-5 182	-26 886	8 962
Trésorerie SCI à l'IS	2023		-5 789	-16 000	-2 039	-23 828	7 943
	2024			-16 000	-23	-16 023	5 341
Résultat fiscal Société d'exploitation							
Trésorerie Société d'exploitation							
Vente de l'immeuble et produit de cession							
		0	-170 406	-256 000	-297 247	-723 653	241 217

Au niveau de la colonne des « charges déductibles », nous avons toutes les charges propriétaires et locataires ainsi que les frais d'acquisition la première année. Il s'agit d'une entreprise à l'IS donc possibilité d'amortir l'immeuble sur la durée inscrite dans les paramètres d'études. Les intérêts d'emprunt sont à déduire également, ce qui nous mène au résultat fiscal. À ce résultat fiscal est appliqué l'IS pour connaître le gain ou le supplément d'impôt généré par un tel investissement.

d) TRÉSORERIE DE LA SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION

Correspond à la différence entre les entrées ou gains et les sorties financières engendrées par cet investissement par la société.



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
	2014		-5 063	-66 616	15 488	-56 192
Résultat foncier	2015		-5 139	-66 616	14 811	-56 945
	2016		-5 216	-66 616	14 097	-57 735
Résultat fiscal personnel (IR)	2017		-5 295	-66 616	13 347	-58 564
	2018		-5 374	-66 616	12 557	-59 433
Trésorerie personnelle	2019		-5 455	-66 616	11 726	-60 345
	2020		-5 536	-66 616	10 851	-61 302
	2021		-5 619	-66 616	9 930	-62 305
Résultat fiscal SCI à l'IS	2022		-5 704	-66 616	8 962	-63 358
	2023		-5 789	-66 616	7 943	-64 463
Trésorerie SCI à l'IS	2024			-5 551	5 341	-210
Résultat fiscal Société d'exploitation						
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** ».



C- SYNTHÈSE

Elle permet de mettre en parallèle jusqu'à quatre simulations sur un même tableau.

— Sélection des éléments de la synthèse —
Listes des simulations :

Désignation	Type d'étude	durée	Sélection
SCI Option IS 21 ans	Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment	21	<input type="checkbox"/>
Intégration au bilan de la SE 21 ans	Acquisition par la société d'exploitation (inscription à l'actif d	21	<input type="checkbox"/>
SCI option IS	Acquisition par la SCI (option IS) en pleine propriété	15	<input checked="" type="checkbox"/>
SCI CLASSIQUE 21 ans	Acquisition par la SCI à l'IR en pleine propriété	21	<input type="checkbox"/>
SCI CLASSIQUE	Acquisition par la SCI à l'IR en pleine propriété	15	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition de l'usufruit temporaire du bâti	Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment	15	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition de l'usufruit temporaire des par	Acquisition par la SCI (option IS) en pleine propriété	15	<input type="checkbox"/>
Acquisition de l'usufruit temporaire des par	Acquisition de l'usufruit temporaire des parts de la SCI	15	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition par la SE (inscription à l'actif d	Acquisition par la société d'exploitation (inscription à l'actif d	15	<input type="checkbox"/>

Tout sélectionner

Elle reprend, pour chaque étude, la trésorerie individuelle et la trésorerie de la Société d'exploitation, afin de justifier de l'intérêt d'un montage par rapport à un autre.

Synthèse des simulations d'acquisition d'immeuble d'exploitation via une SCI

SCI option IS		SCI CLASSIQUE		Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment par la SE		Acquisition de l'usufruit temporaire des parts par la SE	
Trésorerie individuelle	Trésorerie société d'exploitation	Trésorerie individuelle	Trésorerie société d'exploitation	Trésorerie individuelle	Trésorerie société d'exploitation	Trésorerie individuelle	Trésorerie société d'exploitation
67 467	9 428	-64 133	197 084	-34 435	9 314		
-68 479	4 283	-63 086	-3 953	-57 585	-47 268		
-69 506	4 767	-64 072	-3 606	-57 943	-47 891		
-70 546	7 112	-67 063	-3 660	-58 396	-48 744		
-71 607	-7 499	-68 069	-3 715	-58 783	-49 529		
-72 687	-7 528	-69 086	-3 770	-59 186	-50 362		
-73 771	-8 484	-70 125	-3 827	-59 525	-51 362		
-74 870	-8 529	-71 178	-3 884	-59 960	-52 376		
-75 001	-9 505	-72 244	-3 943	-60 414	-53 403		
-77 141	-10 175	-73 329	-4 002	-60 885	-54 403		
-78 296	-10 834	-74 429	-4 062	-61 375	-55 438		
-79 472	-11 573	-75 546	-4 123	-61 884	-56 496		
-80 664	-12 287	-76 679	-4 185	-62 415	-57 549		
-81 874	-13 270	-77 829	-4 247	-62 966	-58 616		
-83 103	-14 234	-78 997	-4 311	-63 539	-59 691		
-84 349	-15 234						
0	-1 208 690	-141 608	-1 063 882	142 996	-462 705	0	-389 298
583 386		887 517		888 616		0	
583 386		745 905		1 023 612		0	
Solde de Cession net d'impôt 583 386 €		Solde de Cession net d'impôt 887 517 €		Solde de Cession net d'impôt 888 616 €		Solde de Cession net d'impôt 0 €	

Permet de renforcer l'action de conseil.

**D- COMPARER**

Synthèse comparative

Sélection des études

Étude 1 Étude 2

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

SCI Option IS 21 ans
Intégration au bilan de la SE
SCI option IS
SCI CLASSIQUE 21 ans
SCI CLASSIQUE
Acquisition de l'usufruit temp
Acquisition de l'usufruit 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

Perte après cession immeuble

Étude 1		Comparaison		Étude 2		Comparaison		Différence		Total T. société d'exp.		Différence		Total Dividendes		Total Net Perçu	
Année	Trésorerie Individuelle	Trésorerie société d'exp.	Année	Trésorerie Individuelle	Année	Trésorerie Individuelle	Année	Trésorerie Individuelle									
2014	-49 050 €	-44 133 €	2014	-114 05													
2015	-20 255 €	-44 795 €	2015	-52 84													
2016	-18 554 €	-45 457 €	2016	-52 90													
2017	-18 962 €	-46 149 €	2017	-52 529 €	-33 567 €	-837 €	45 313 €	45 313 €									
2018	-19 348 €	-46 842 €	2018	-52 169 €	-32 840 €	-949 €	45 992 €	45 992 €									
2019	-19 762 €	-47 544 €	2019	-52 781 €	-33 019 €	-962 €	46 682 €	46 682 €									
2020	-20 203 €	-48 257 €	2020	-53 493 €	-33 290 €	-875 €	47 383 €	47 383 €									
2021	-20 675 €	-48 991 €	2021	-54 234 €	-33 559 €	-888 €	48 093 €	48 093 €									
2022	-21 177 €	-49 716 €	2022	-54 737 €	-33 560 €	-901 €	48 815 €	48 815 €									
2023	-21 713 €	-50 462 €	2023	-54 795 €	-33 001 €	-915 €	49 547 €	49 547 €									
2024	-22 283 €	-51 219 €	2024	-54 853 €	-32 570 €	-928 €	50 290 €	50 290 €									
2025	-22 888 €	-51 987 €	2025	-55 002 €	-33 114 €	-942 €	51 044 €	51 044 €									
2026	-23 532 €	-52 767 €	2026	-55 656 €	-36 124 €	-956 €	51 810 €	51 810 €									
2027	-24 214 €	-53 598 €	2027	-56 787 €	-36 573 €	-971 €	52 587 €	52 587 €									
2028	-24 937 €	-54 362 €	2028	-56 058 €	-37 121 €	-985 €	53 376 €	53 376 €									
Total T. Individuelle		-174 964 €	Total T. Individuelle		-905 567 €	Différence		-730 583 €	Total T. société d'exp.		-19 576 €	Différence		1 060 330 €	Total Dividendes		636 173 €
Produit de cession net		896 215 €	Produit de cession net						Produit de cession net						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.

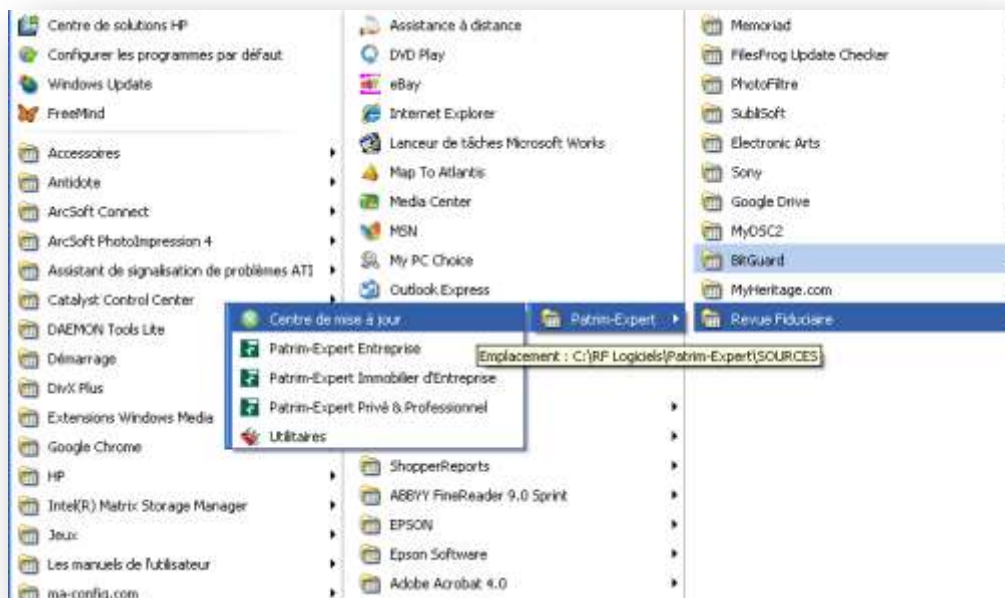
Total net perçu = à ces dividendes, le logiciel applique la fiscalité des dividendes (PS + IR après abattement de 40 %).



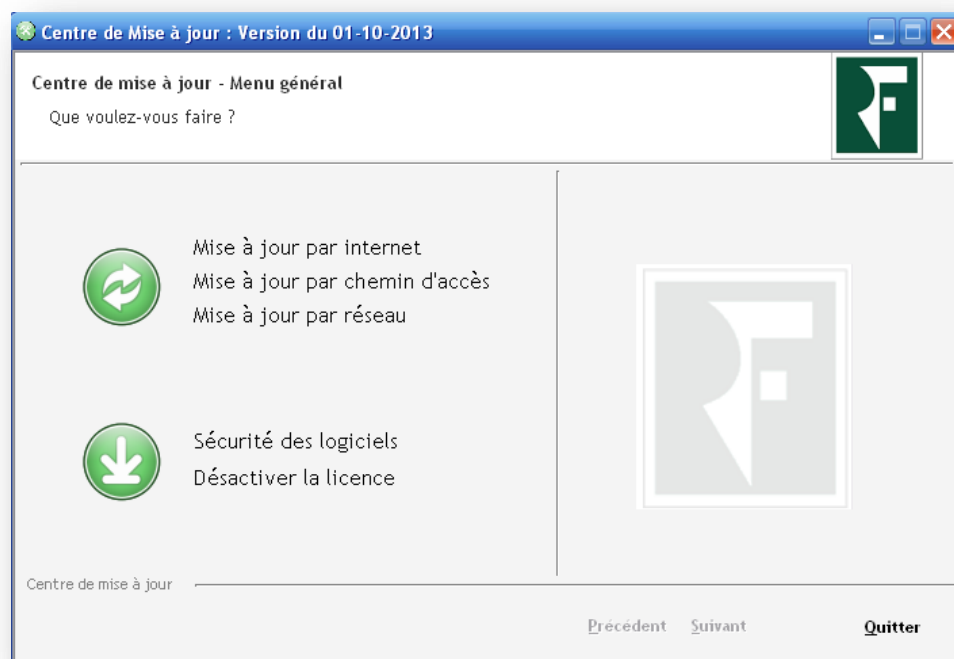
E- LES MISES À JOUR

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.