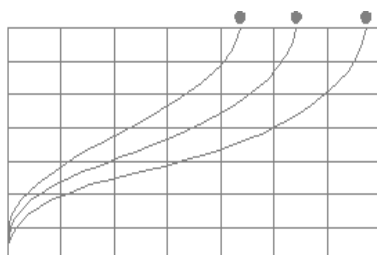


CEP-TEST SCI



■ ■ ■ SIMULATION SCI

Paramètres de l'étude

Evolution du résultat foncier de l'associé de la SCI

Evolution de la fiscalité de l'associé de la SCI

Evolution de la trésorerie de l'associé de la SCI

Résultat fiscal pour la société d'exploitation

Trésorerie pour la société d'exploitation

■ ■ ■ SIMULATION SCI > Paramètres de l'étude

Simulation établie sur les bases suivantes :

Désignation de l'étude	:	SCI CLASSIQUE
Type de simulation	:	Acquisition par la SCI en pleine propriété
Durée de l'étude	:	15 ans
Date d'acquisition	:	01/01/2010
Date d'exploitation	:	01/01/2010
Valeur des parts	:	100 euros
Taux de détention de parts	:	100.00 %
Valeur du terrain	:	100 000 euros
Valeur de l'immeuble	:	400 000 euros
Frais d'acquisition	:	30 000 euros
Durée d'amortissement de l'immeuble	:	40 ans, soit 10 000 euros

Flux prévisionnels de la SCI

Compte tenu d'un taux d'évolution de 1.50 %

Année	Revenus	Charges locatives	Charges propriétaire
2010	48 000		
2011	48 720		
2012	49 451		
2013	50 193		
2014	50 945		
2015	51 710		
2016	52 485		
2017	53 273		
2018	54 072		
2019	54 883		
2020	55 706		
2021	56 542		
2022	57 390		
2023	58 251		
2024	59 124		
2025			
	800 745		

(Montants exprimés en euros)

Financement de la SCI

Un emprunt amortissable d'un montant de 500 000 € est souscrit le 01/01/2010, pour une durée de 180 mois, au taux annuel de 4.50 %.

Année	Tableau d'amortissement de l'emprunt		
	Intérêts payés	Capital remboursé	Capital restant dû
2010	20 218	21 856	478 144
2011	21 007	24 892	453 251
2012	19 864	26 036	427 215
2013	18 668	27 232	399 983
2014	17 417	28 483	371 500
2015	16 108	29 792	341 709
2016	14 739	31 160	310 549
2017	13 308	32 592	277 957
2018	11 811	34 089	243 868
2019	10 245	35 655	208 213
2020	8 607	37 293	170 920
2021	6 893	39 006	131 914
2022	5 101	40 798	91 116
2023	3 227	42 672	48 443
2024	1 267	44 633	3 811
2025	14	3 811	
	188 494		

(Montants exprimés en euros)



SIMULATION SCI > Evolution du résultat foncier de l'associé de la SCI

Année	Evolution sans l'investissement immobilier				Evolution avec l'investissement immobilier			
	Revenus fonciers	Déficits fonciers	Déficits fonciers sur global	Déficits fonciers à imputer	Revenus fonciers	Déficits fonciers	Déficits fonciers sur global	Déficits fonciers à imputer
2010					27 782			
2011					27 713			
2012					29 587			
2013					31 525			
2014					33 529			
2015					35 602			
2016					37 746			
2017					39 965			
2018					42 261			
2019					44 638			
2020					47 099			
2021					49 648			
2022					52 288			
2023					55 023			
2024					57 857			
2025							14	
					612 263	14		

(Montants exprimés en euros)

Remarques :

Les déficits fonciers sont déductibles des revenus fonciers.

Les déficits fonciers imputables sur le revenu global sont déductibles de l'ensemble des revenus du contribuable.

Les déficits fonciers à imputer sont reportables pendant une durée maximale de 10 années. Au-delà de cette période, la portion du déficit non imputée est perdue.

SIMULATION SCI > Evolution de la fiscalité de l'associé de la SCI

Année	Nb parts	Evolution sans l'investissement immobilier			Evolution avec l'investissement immobilier			Economie ou supplément	
		Revenu net imposable	TMI	Prélèv. sociaux.	Impôt total	Revenu net imposable	TMI		Prélèv. sociaux.
2010		40.00			27 782	40.00	3 362	14 474	-14 474
2011		40.00			27 713	40.00	3 353	14 438	-14 438
2012		40.00			29 587	40.00	3 580	15 415	-15 415
2013		40.00			31 525	40.00	3 815	16 425	-16 425
2014		40.00			33 529	40.00	4 057	17 469	-17 469
2015		40.00			35 602	40.00	4 308	18 549	-18 549
2016		40.00			37 746	40.00	4 567	19 666	-19 666
2017		40.00			39 965	40.00	4 836	20 822	-20 822
2018		40.00			42 261	40.00	5 114	22 018	-22 018
2019		40.00			44 638	40.00	5 401	23 256	-23 256
2020		40.00			47 099	40.00	5 699	24 539	-24 539
2021		40.00			49 648	40.00	6 007	25 867	-25 867
2022		40.00			52 288	40.00	6 327	27 242	-27 242
2023		40.00			55 023	40.00	6 658	28 667	-28 667
2024		40.00			57 857	40.00	7 001	30 143	-30 143
2025		40.00				40.00			
					612 263		74 085	318 990	- 318 990

(Montants exprimés en euros)

Remarques :

Ce tableau détermine l'impact de l'opération sur le plan fiscal, en affichant les catégories modifiées (revenu net imposable, réduction d'impôt, et prélèvements sociaux).

Pour mémoire :

- Le revenu net imposable correspond à la somme de tous les revenus déclarés auxquels sont déduits les abattements et les déductions de revenus (pensions alimentaires,...). Il permet de calculer l'impôt au barème.
- TMI, signifie tranche marginale d'imposition. Celle-ci est déterminée en fonction du revenu net imposable et du nombre de parts du foyer fiscal.
- Les réductions d'impôt sont les sommes déduites de l'impôt au barème. Si le total des réductions est supérieur à l'impôt au barème + les impôts forfaitaires, le supplément n'est pas remboursé.
- Les prélèvements sociaux incluent la CSG (déductible + non déductible), la CRDS, les contributions additionnelles, et le RSA .

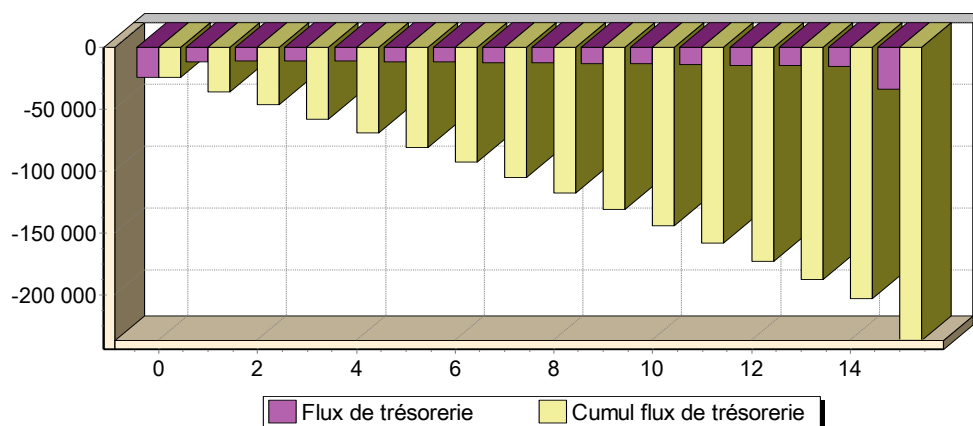


SIMULATION SCI > Evolution de la trésorerie de l'associé de la SCI

Année	Loyers perçus	Frais et charges	Apports financiers (adossement)	Rembours. d'emprunt	Economie[+] ou supplément [-] d'impôt	Flux de trésorerie
2010	48 000		-30 000	-42 075		-24 075
2011	48 720			-45 900	-14 474	-11 654
2012	49 451			-45 900	-14 438	-10 887
2013	50 193			-45 900	-15 415	-11 122
2014	50 945			-45 900	-16 425	-11 379
2015	51 710			-45 900	-17 469	-11 659
2016	52 485			-45 900	-18 549	-11 963
2017	53 273			-45 900	-19 666	-12 293
2018	54 072			-45 900	-20 822	-12 650
2019	54 883			-45 900	-22 018	-13 035
2020	55 706			-45 900	-23 256	-13 450
2021	56 542			-45 900	-24 539	-13 897
2022	57 390			-45 900	-25 867	-14 377
2023	58 251			-45 900	-27 242	-14 891
2024	59 124			-45 900	-28 667	-15 442
2025				-3 825	-30 143	-33 968
	800 745		-30 000	- 688 500	- 318 990	- 236 742

(Montants exprimés en euros)

Evolution du flux de trésorerie





SIMULATION SCI > Résultat fiscal pour la société d'exploitation

Années	Recettes imposables	Charges déductibles	Amortissements déductibles par la SE	Intérêts de de l'emprunt souscrit	Résultats fiscaux	Economie(+) supplément (-) d'impôt
2010		-48 000			-48 000	16 000
2011		-48 720			-48 720	16 240
2012		-49 451			-49 451	16 484
2013		-50 193			-50 193	16 731
2014		-50 945			-50 945	16 982
2015		-51 710			-51 710	17 237
2016		-52 485			-52 485	17 495
2017		-53 273			-53 273	17 758
2018		-54 072			-54 072	18 024
2019		-54 883			-54 883	18 294
2020		-55 706			-55 706	18 569
2021		-56 542			-56 542	18 847
2022		-57 390			-57 390	19 130
2023		-58 251			-58 251	19 417
2024		-59 124			-59 124	19 708
2025						
		- 800 745			- 800 745	266 916

(Montants exprimés en euros)



SIMULATION SCI > Trésorerie pour la société d'exploitation

Années	Recettes	Dépenses	Emprunt souscrit par la société d'exploitation	Economie (+) supplément (-) d'impôt	Trésorerie
2010		-48 000		16 000	-32 000
2011		-48 720		16 240	-32 480
2012		-49 451		16 484	-32 967
2013		-50 193		16 731	-33 462
2014		-50 945		16 982	-33 964
2015		-51 710		17 237	-34 473
2016		-52 485		17 495	-34 990
2017		-53 273		17 758	-35 515
2018		-54 072		18 024	-36 048
2019		-54 883		18 294	-36 589
2020		-55 706		18 569	-37 137
2021		-56 542		18 847	-37 694
2022		-57 390		19 130	-38 260
2023		-58 251		19 417	-38 834
2024		-59 124		19 708	-39 416
2025					
		- 800 745		266 916	- 533 829

(Montants exprimés en euros)