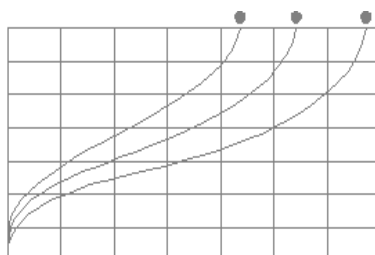


CEP-TEST SCI



■ ■ ■ 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

Paramètre de l'acquisition

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 -Démembrement Immeuble
Type de simulation	:	Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment
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
Valeur usufruit temporaire du bâtiment	:	390 791 euros
Durée du démembrement	:	15 ans

Flux prévisionnels de la SCI

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

Année	Revenus	Charges locatives	Charges propriétaire
2010			
2011			
2012			
2013			
2014			
2015			
2016			
2017			
2018			
2019			
2020			
2021			
2022			
2023			
2024			
2025			

(Montants exprimés en euros)

Financement de la SCI

Un emprunt amortissable d'un montant de 100 000 € 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	4 044	4 371	95 629
2011	4 201	4 978	90 650
2012	3 973	5 207	85 443
2013	3 734	5 446	79 997
2014	3 483	5 697	74 300
2015	3 222	5 958	68 342
2016	2 948	6 232	62 110
2017	2 662	6 518	55 591
2018	2 362	6 818	48 774
2019	2 049	7 131	41 643
2020	1 721	7 459	34 184
2021	1 379	7 801	26 383
2022	1 020	8 160	18 223
2023	645	8 534	9 689
2024	253	8 927	762
2025	3	762	
	37 699		

(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								
2011								
2012								
2013								
2014								
2015								
2016								
2017								
2018								
2019								
2020								
2021								
2022								
2023								
2024								
2025							3	
							3	

(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.	Impôt total	
2010			40.00				40.00			
2011			40.00				40.00			
2012			40.00				40.00			
2013			40.00				40.00			
2014			40.00				40.00			
2015			40.00				40.00			
2016			40.00				40.00			
2017			40.00				40.00			
2018			40.00				40.00			
2019			40.00				40.00			
2020			40.00				40.00			
2021			40.00				40.00			
2022			40.00				40.00			
2023			40.00				40.00			
2024			40.00				40.00			
2025			40.00				40.00			

(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 .

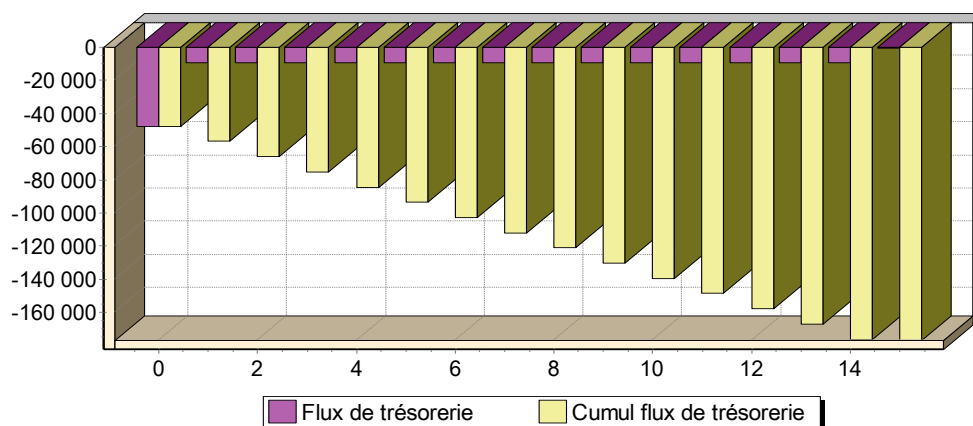


SIMULATION SCI > Evolution de la trésorerie de l'associé de la SCI

Année	Loyers perçus	Frais et charges	Apports financiers (adossement)	Rembours. d'emprunt	Economie[+] ou supplément [-] d'impôt	Flux de trésorerie
2010			-39 209	-8 415		-47 624
2011				-9 180		-9 180
2012				-9 180		-9 180
2013				-9 180		-9 180
2014				-9 180		-9 180
2015				-9 180		-9 180
2016				-9 180		-9 180
2017				-9 180		-9 180
2018				-9 180		-9 180
2019				-9 180		-9 180
2020				-9 180		-9 180
2021				-9 180		-9 180
2022				-9 180		-9 180
2023				-9 180		-9 180
2024				-9 180		-9 180
2025				- 765		- 765
			-39 209	- 137 700		- 176 909

(Montants exprimés en euros)

Evolution du flux de trésorerie



Acquisition établie sur les bases suivantes :

Type de constitution : Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment
 Durée d'acquisition de l'usufruit : 15 ans
 Valeur de l'usufruit temporaire : 390 791 €
 Droits d'enregistrement : 11 707 €

Financement par la société d'exploitation

Un emprunt amortissable d'un montant de 400 000 € 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	16 175	17 485	382 515
2011	16 806	19 914	362 601
2012	15 891	20 829	341 772
2013	14 934	21 786	319 987
2014	13 933	22 786	297 200
2015	12 886	23 833	273 367
2016	11 792	24 928	248 439
2017	10 646	26 073	222 365
2018	9 449	27 271	195 094
2019	8 196	28 524	166 570
2020	6 885	29 834	136 736
2021	5 515	31 205	105 531
2022	4 081	32 638	72 893
2023	2 582	34 138	38 755
2024	1 013	35 706	3 049
2025	11	3 049	
	150 795		

(Montants exprimés en euros)



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			-26 053	-16 175	-42 227	14 076
2011			-26 053	-16 806	-42 859	14 286
2012			-26 053	-15 891	-41 944	13 981
2013			-26 053	-14 934	-40 987	13 662
2014			-26 053	-13 933	-39 986	13 329
2015			-26 053	-12 886	-38 939	12 980
2016			-26 053	-11 792	-37 844	12 615
2017			-26 053	-10 646	-36 699	12 233
2018			-26 053	-9 449	-35 501	11 834
2019			-26 053	-8 196	-34 248	11 416
2020			-26 053	-6 885	-32 938	10 979
2021			-26 053	-5 515	-31 567	10 522
2022			-26 053	-4 081	-30 134	10 045
2023			-26 053	-2 582	-28 635	9 545
2024			-26 053	-1 013	-27 066	9 022
2025				-11	-11	4
			- 390 795	- 150 795	- 541 585	180 529

(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		-2 498	-33 660	14 076	-22 082
2011			-36 720	14 286	-22 434
2012			-36 720	13 981	-22 738
2013			-36 720	13 662	-23 057
2014			-36 720	13 329	-23 391
2015			-36 720	12 980	-23 740
2016			-36 720	12 615	-24 105
2017			-36 720	12 233	-24 487
2018			-36 720	11 834	-24 886
2019			-36 720	11 416	-25 304
2020			-36 720	10 979	-25 740
2021			-36 720	10 522	-26 197
2022			-36 720	10 045	-26 675
2023			-36 720	9 545	-27 175
2024			-36 720	9 022	-27 698
2025			-3 060	4	-3 056
		-2 498	- 550 800	180 529	- 372 765

(Montants exprimés en euros)