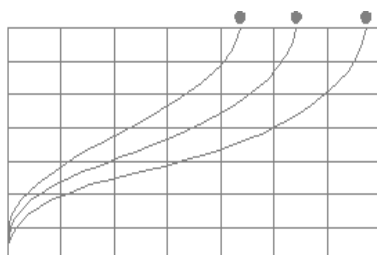


CEP-TEST SCI



■ ■ ■ **SIMULATION SCI**

Paramètres de l'étude

Evolution de la fiscalité de la SCI à l'IS

Evolution de la trésorerie de la SCI à l'IS

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 des parts
Type de simulation	:	Acquisition de l'usufruit temporaire des parts de la SCI
Durée de l'étude	:	17 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 des parts	:	9 454 euros
Durée du démembrement	:	17 ans

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	60 011		
2026	60 911		
2027			
	921 667		

(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 de la fiscalité de la SCI (IS)

Années	Recettes imposables	Charges déductibles	Amortissements déductibles	Intérêts d'emprunt	Résultats fiscaux
2010	48 000	-30 000	-10 000	-20 218	-12 218
2011	48 720		-10 000	-21 007	17 713
2012	49 451		-10 000	-19 864	19 587
2013	50 193		-10 000	-18 668	21 525
2014	50 945		-10 000	-17 417	23 529
2015	51 710		-10 000	-16 108	25 602
2016	52 485		-10 000	-14 739	27 746
2017	53 273		-10 000	-13 308	29 965
2018	54 072		-10 000	-11 811	32 261
2019	54 883		-10 000	-10 245	34 638
2020	55 706		-10 000	-8 607	37 099
2021	56 542		-10 000	-6 893	39 648
2022	57 390		-10 000	-5 101	42 288
2023	58 251		-10 000	-3 227	45 023
2024	59 124		-10 000	-1 267	47 857
2025	60 011		-10 000	-14	49 997
2026	60 911		-10 000		50 911
2027					
	921 667	-30 000	- 170 000	- 188 494	533 171

(Montants exprimés en euros)

Article 238 bis K du CGI :

Lorsque les droits dans une société ou un groupement mentionnés aux articles 8, 8 quinquies, 239 quater, 239 quater B, 239 quater C, 239 quater D sont inscrits à l'actif d'une personne morale passible de l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun ou d'une entreprise industrielle, commerciale, artisanale ou agricole imposable à l'impôt sur le revenu de plein droit selon un régime de bénéfice réel, la part de bénéfice correspondant à ces droits est déterminée selon règles applicables au bénéfice réalisé par la personne ou l'entreprise qui détient ces droits.

Conformément à l'article 238 bis K ci-dessus, la SCI est donc assujettie à l'IS pendant toute la durée du démembrement des parts.

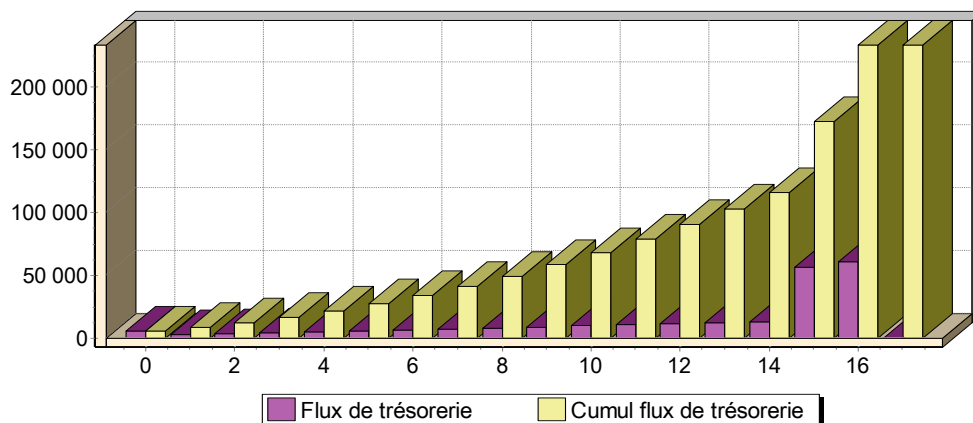


SIMULATION SCI > Evolution de la trésorerie de la SCI (IS)

Année	Recettes	Dépenses	Remboursement d'emprunt	Trésorerie
2010	48 000		-42 075	5 925
2011	48 720		-45 900	2 820
2012	49 451		-45 900	3 551
2013	50 193		-45 900	4 293
2014	50 945		-45 900	5 046
2015	51 710		-45 900	5 810
2016	52 485		-45 900	6 586
2017	53 273		-45 900	7 373
2018	54 072		-45 900	8 172
2019	54 883		-45 900	8 983
2020	55 706		-45 900	9 806
2021	56 542		-45 900	10 642
2022	57 390		-45 900	11 490
2023	58 251		-45 900	12 351
2024	59 124		-45 900	13 225
2025	60 011		-3 825	56 186
2026	60 911			60 911
2027				
	921 667		- 688 500	233 170

(Montants exprimés en euros)

Evolution du flux de trésorerie





Acquisition établie sur les bases suivantes :

Type de constitution	:	Acquisition de l'usufruit temporaire des parts de la SCI
Durée d'acquisition de l'usufruit	:	17 ans
Valeur de l'usufruit temporaire	:	9 454 €
Droits d'enregistrement	:	0 €



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		-60 218	- 556		-60 774	20 258
2011	17 713	-48 720	- 556		-31 563	10 521
2012	19 587	-49 451	- 556		-30 420	10 140
2013	21 525	-50 193	- 556		-29 224	9 741
2014	23 529	-50 945	- 556		-27 973	9 324
2015	25 602	-51 710	- 556		-26 664	8 888
2016	27 746	-52 485	- 556		-25 296	8 432
2017	29 965	-53 273	- 556		-23 864	7 955
2018	32 261	-54 072	- 556		-22 367	7 456
2019	34 638	-54 883	- 556		-20 801	6 934
2020	37 099	-55 706	- 556		-19 163	6 388
2021	39 648	-56 542	- 556		-17 450	5 817
2022	42 288	-57 390	- 556		-15 658	5 219
2023	45 023	-58 251	- 556		-13 783	4 594
2024	47 857	-59 124	- 556		-11 823	3 941
2025	49 997	-60 011	- 556		-10 570	3 523
2026	50 911	-60 911	- 556		-10 556	3 519
2027						
	545 389	- 933 885	-9 452		- 397 949	132 650

(Montants exprimés en euros)

Remarque :

La société d'exploitation détenant l'usufruit temporaire des parts de la SCI, le résultat fiscal lui revient en complément de son résultat propre. De ce fait, l'économie ou le supplément d'impôt sont théoriques puisque dépendants du résultat (bénéficiaire ou déficitaire) de la société d'exploitation.



SIMULATION SCI > Trésorerie pour la société d'exploitation

Années	Recettes	Dépenses	Emprunt souscrit par la société d'exploitation	Economie (+) supplément (-) d'impôt	Trésorerie
2010	5 925	-57 454		20 258	-31 271
2011	2 820	-48 720		10 521	-35 378
2012	3 551	-49 451		10 140	-35 760
2013	4 293	-50 193		9 741	-36 158
2014	5 046	-50 945		9 324	-36 575
2015	5 810	-51 710		8 888	-37 012
2016	6 586	-52 485		8 432	-37 468
2017	7 373	-53 273		7 955	-37 945
2018	8 172	-54 072		7 456	-38 444
2019	8 983	-54 883		6 934	-38 966
2020	9 806	-55 706		6 388	-39 512
2021	10 642	-56 542		5 817	-40 083
2022	11 490	-57 390		5 219	-40 680
2023	12 351	-58 251		4 594	-41 305
2024	13 225	-59 124		3 941	-41 959
2025	56 186	-60 011		3 523	- 302
2026	60 911	-60 911		3 519	3 519
2027					
	233 170	- 931 121		132 650	- 565 299

(Montants exprimés en euros)

Remarque :

Au terme du démembrement, les associés de la SCI détiendront à nouveau la pleine propriété des parts. Dès lors que la durée de détention (démembrement compris) est supérieure à 15 ans, il y a exonération totale de la plus-value en cas de cession de l'immeuble.