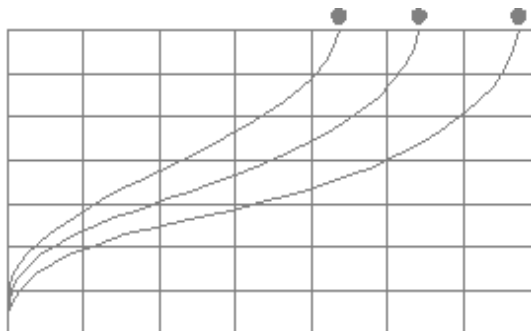




Optimisation d'acquisition d'immobilier d'Entreprise

Monsieur et Madame Jacques CELAIR

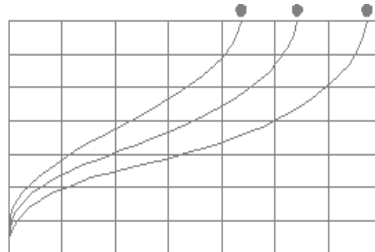


Etude réalisée le 27/09/2010, par Bernard DESCHAMPS

FORCE DE VENTE INFORMATIQUE

*Tour Polygone
285 – Avenue des Etats du Languedoc
34000 MONTPELLIER
Tél : 04 67 20 24 69 - Fax : 04 67 20 24 54
E-Mail : contact@fvi.fr*

Jacques CELAIR



■ ■ ■ 1- Acquisition standard via une SCI à l'IR

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

Cession de l'immeuble au terme

Simulation établie sur les bases suivantes :

Désignation de l'étude	:	SCI à l'IR
Type de simulation	:	Acquisition par la SCI en pleine propriété
Durée de l'étude	:	17 ans
Date d'acquisition	:	01/01/2010
Date d'exploitation	:	01/01/2010
Valeur des parts	:	1 000 euros
Taux de détention de parts	:	100.00 %
Valeur de l'immeuble	:	500 000 euros
Frais d'acquisition	:	30 000 euros
Durée d'amortissement de l'immeuble	:	30 ans, soit 16 667 euros

Flux prévisionnels relatif à l'acquisition

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 l'acquisition

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					59 997			
2026					60 911			
2027								
					733 171			

(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			59 997	40.00	7 260	31 258	-31 258
2026		40.00			60 911	40.00	7 370	31 735	-31 735
2027		40.00				40.00			
					733 171		88 715	381 983	- 381 983

(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.

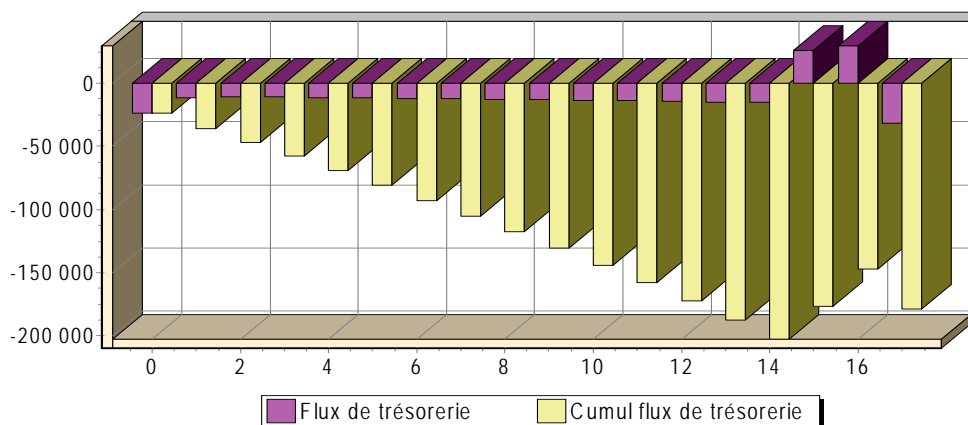
- Les prélèvements sociaux incluent la CSG (déductible + non déductible), la CRDS, les contributions additionnelles, et le RSA .



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	60 011			-3 825	-30 143	26 043
2026	60 911				-31 258	29 653
2027					-31 735	-31 735
	921 667		-30 000	- 688 500	- 381 983	- 178 813

(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		-60 011			-60 011	20 004
2026		-60 911			-60 911	20 304
2027						
		- 921 667			- 921 667	307 224

(Montants exprimés en euros)

**SIMULATION SCI** > *Trésorerie pour la société d'exploitation*

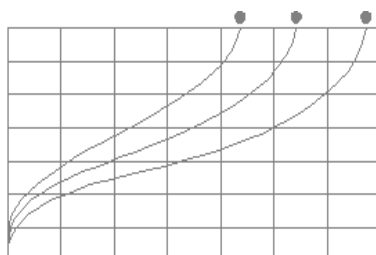
Années	Recettes	Dépenses	Emprunt souscrit par la société d'exploitation	Economie (+) supplément (-) d'impôt	Trésorerie
2010		-48 000		16 000	-32 000
2011		-48 720		16 240	-32 480
2012		-49 451		16 484	-32 967
2013		-50 193		16 731	-33 462
2014		-50 945		16 982	-33 964
2015		-51 710		17 237	-34 473
2016		-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		-60 011		20 004	-40 007
2026		-60 911		20 304	-40 608
2027					
		- 921 667		307 224	- 614 444

(Montants exprimés en euros)



Valeur de cession	:	644 010 €
Valeur d'acquisition	:	500 000 €
Frais d'acquisition	:	37 500 €
Travaux forfaitaires (15%)	:	75 000 €
Plus value	:	31 510 €
Quote part de plus value taxable	:	31 510 €
Taux abattement pour durée de détention	:	100 %
Base taxable	:	0 €
Impôt	:	0 €
Produit de cession net	:	644 010 €

Jacques CELAIR



■ ■ ■ **2 – Acquisition de l'immeuble via une SCI optant pour l'IS**

Evolution de la fiscalité de la SCI à l'IS

Evolution de la trésorerie de la SCI à l'IS

Résultat fiscal pour la société d'exploitation

Trésorerie pour la société d'exploitation

Cession de l'immeuble au terme

**SIMULATION SCI** > *Evolution de la fiscalité de la SCI (IS)*

Années	Recettes imposables	Charges déductibles	Amortissem ts déductibles	Intérêts d'emprunt	Report des déficits des années antérieures	Résultats fiscaux	Impôt société
2010	48 000	-30 000	-16 667	-20 218		-18 885	
2011	48 720		-16 667	-21 007	-18 885	-7 839	
2012	49 451		-16 667	-19 864	-7 839	5 082	762
2013	50 193		-16 667	-18 668		14 858	2 229
2014	50 945		-16 667	-17 417		16 862	2 529
2015	51 710		-16 667	-16 108		18 935	2 840
2016	52 485		-16 667	-14 739		21 079	3 162
2017	53 273		-16 667	-13 308		23 298	3 495
2018	54 072		-16 667	-11 811		25 594	3 839
2019	54 883		-16 667	-10 245		27 971	4 196
2020	55 706		-16 667	-8 607		30 433	4 565
2021	56 542		-16 667	-6 893		32 981	4 947
2022	57 390		-16 667	-5 101		35 622	5 343
2023	58 251		-16 667	-3 227		38 357	5 797
2024	59 124		-16 667	-1 267		41 191	6 742
2025	60 011		-16 667	-14		43 330	7 455
2026	60 911		-16 667			44 245	7 760
2027							
	921 667	-30 000	- 283 339	- 188 494	-26 724	393 114	65 661

(Montants exprimés en euros)

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

Année	Recettes	Dépenses	Remboursement d'emprunt	Impôt société	Trésorerie
2010	48 000		-42 075		5 925
2011	48 720		-45 900		2 820
2012	49 451		-45 900	- 762	2 789
2013	50 193		-45 900	-2 229	2 064
2014	50 945		-45 900	-2 529	2 517
2015	51 710		-45 900	-2 840	2 970
2016	52 485		-45 900	-3 162	3 424
2017	53 273		-45 900	-3 495	3 878
2018	54 072		-45 900	-3 839	4 333
2019	54 883		-45 900	-4 196	4 787
2020	55 706		-45 900	-4 565	5 241
2021	56 542		-45 900	-4 947	5 695
2022	57 390		-45 900	-5 343	6 147
2023	58 251		-45 900	-5 797	6 554
2024	59 124		-45 900	-6 742	6 483
2025	60 011		-3 825	-7 455	48 731
2026	60 911			-7 760	53 152
2027					
	921 667		- 688 500	-65 661	167 510

(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		-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		-60 011			-60 011	20 004
2026		-60 911			-60 911	20 304
2027						
		- 921 667			- 921 667	307 224

(Montants exprimés en euros)

**SIMULATION SCI** > *Trésorerie pour la société d'exploitation*

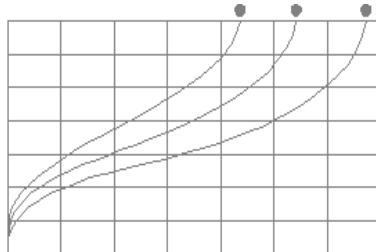
Années	Recettes	Dépenses	Emprunt souscrit par la société d'exploitation	Economie (+) supplément (-) d'impôt	Trésorerie
2010		-48 000		16 000	-32 000
2011		-48 720		16 240	-32 480
2012		-49 451		16 484	-32 967
2013		-50 193		16 731	-33 462
2014		-50 945		16 982	-33 964
2015		-51 710		17 237	-34 473
2016		-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		-60 011		20 004	-40 007
2026		-60 911		20 304	-40 608
2027					
		- 921 667		307 224	- 614 444

(Montants exprimés en euros)

**SIMULATION SCI >***Cession de l'immeuble au terme*

Valeur de cession	:	644 010 €
Valeur Nette Comptable	:	216 667 €
Plus value	:	427 344 €
Impôt société	:	142 448 €
Produit de cession net d'IS	:	501 563 €
Produit de cession net d'IS	:	501 563 €
Trésorerie restant à distribuer	:	167 511 €
Solde à distribuer	:	669 074 €
Quote-part dividendes à distribuer	:	669 074 €
Impôt	:	120 433 €
Prélèvements sociaux	:	80 958 €
Produit net de cession	:	467 682 €

Jacques CELAIR



■ ■ ■ 3 – Acquisition démembrée de l'immeuble

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

Dans cette étude, l'immeuble sera acquis conjointement par la SCI (ou l'associé en direct) et par la société d'exploitation. Cette dernière financera l'acquisition de l'usufruit mais ne versera aucun loyer (pendant la durée du démembrement) pour l'occupation du local, tandis que la SCI achètera la nue-propriété. Au terme du démembrement, la SCI redeviendra plein-propriétaire du bâtiment.



Simulation établie sur les bases suivantes :

Désignation de l'étude	:	Acquisition Usufruit Immeuble
Type de simulation	:	Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment
Durée de l'étude	:	17 ans
Date d'acquisition	:	01/01/2010
Date d'exploitation	:	01/01/2010
Valeur des parts	:	1 000 euros
Taux de détention de parts	:	100.00 %
Valeur de l'immeuble	:	500 000 euros
Frais d'acquisition	:	30 000 euros
Durée d'amortissement de l'immeuble	:	30 ans, soit 16 667 euros
Valeur usufruit temporaire du bâtiment	:	394 758 euros
Durée du démembrement	:	17 ans

Flux prévisionnels relatif à l'acquisition

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			
2026			
2027			

(Montants exprimés en euros)



Financement de l'acquisition

Un emprunt amortissable d'un montant de 105 242 € 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	4 256	4 600	100 642
2011	4 422	5 239	95 402
2012	4 181	5 480	89 922
2013	3 929	5 732	84 190
2014	3 666	5 995	78 195
2015	3 390	6 271	71 924
2016	3 102	6 559	65 366
2017	2 801	6 860	58 505
2018	2 486	7 175	51 330
2019	2 156	7 505	43 826
2020	1 812	7 850	35 976
2021	1 451	8 210	27 766
2022	1 074	8 587	19 178
2023	679	8 982	10 197
2024	267	9 394	802
2025	3	802	
39 675			

(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								
2026								
2027								

(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			
2026			40.00				40.00			
2027			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 :

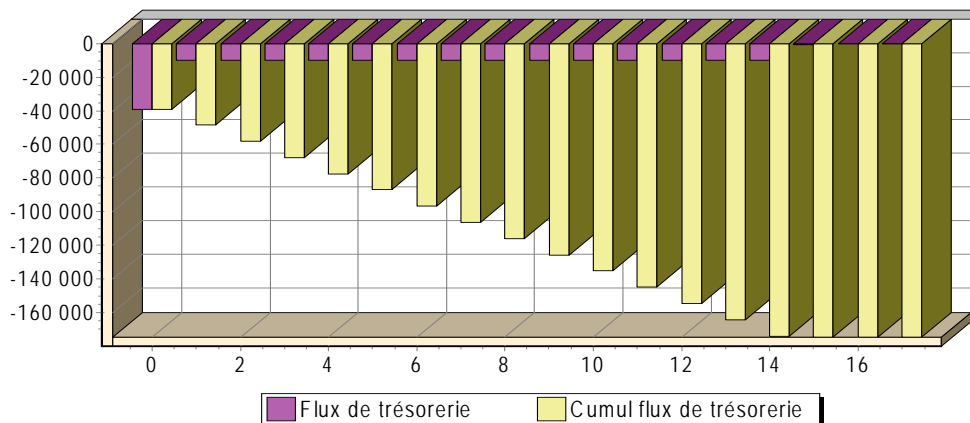
- Le revenu net imposable correspond à la somme de tous les revenus déclarés auxquels sont déduits les abattements et les déductions de revenus (pensions alimentaires,...). Il permet de calculer l'impôt au barème.
- TMI, signifie tranche marginale d'imposition. Celle-ci est déterminée en fonction du 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 .



Année	Loyers perçus	Frais et charges	Apports financiers (adossement)	Rembours. d'emprunt	Economie[+] ou supplément [-] d'impôt	Flux de trésorerie
2010			-30 000	-8 856		-38 856
2011				-9 661		-9 661
2012				-9 661		-9 661
2013				-9 661		-9 661
2014				-9 661		-9 661
2015				-9 661		-9 661
2016				-9 661		-9 661
2017				-9 661		-9 661
2018				-9 661		-9 661
2019				-9 661		-9 661
2020				-9 661		-9 661
2021				-9 661		-9 661
2022				-9 661		-9 661
2023				-9 661		-9 661
2024				-9 661		-9 661
2025				- 805		- 805
2026						
2027						
			-30 000	- 144 915		- 174 915

(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	:	17 ans
Valeur de l'usufruit temporaire	:	394 758 €
Droits d'enregistrement	:	11 707 €

Financement par la société d'exploitation

Un emprunt amortissable d'un montant de 394 758 € 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	15 963	17 256	377 502
2011	16 586	19 653	357 849
2012	15 683	20 556	337 293
2013	14 738	21 500	315 793
2014	13 751	22 488	293 305
2015	12 718	23 521	269 784
2016	11 637	24 601	245 183
2017	10 507	25 732	219 451
2018	9 325	26 914	192 538
2019	8 088	28 150	164 387
2020	6 795	29 443	134 944
2021	5 442	30 796	104 148
2022	4 028	32 211	71 937
2023	2 548	33 691	38 247
2024	1 000	35 238	3 009
2025	11	3 009	
148 820			

(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			-23 221	-15 963	-39 184	13 061
2011			-23 221	-16 586	-39 807	13 269
2012			-23 221	-15 683	-38 904	12 968
2013			-23 221	-14 738	-37 959	12 653
2014			-23 221	-13 751	-36 972	12 324
2015			-23 221	-12 718	-35 939	11 980
2016			-23 221	-11 637	-34 858	11 619
2017			-23 221	-10 507	-33 728	11 243
2018			-23 221	-9 325	-32 546	10 849
2019			-23 221	-8 088	-31 309	10 436
2020			-23 221	-6 795	-30 016	10 005
2021			-23 221	-5 442	-28 664	9 555
2022			-23 221	-4 028	-27 249	9 083
2023			-23 221	-2 548	-25 769	8 590
2024			-23 221	-1 000	-24 221	8 074
2025			-23 221	-11	-23 232	7 744
2026			-23 221		-23 221	7 740
2027						
			- 394 757	- 148 820	- 543 578	181 193

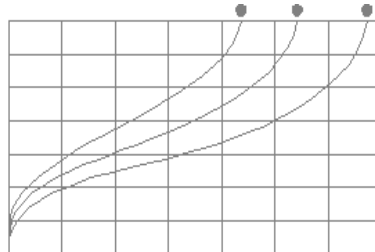
(Montants exprimés en euros)

**SIMULATION SCI** > *Trésorerie pour la société d'exploitation*

Années	Recettes	Dépenses	Emprunt souscrit par la société d'exploitation	Economie (+) supplément (-) d'impôt	Trésorerie
2010		-11 707	-33 219	13 061	-31 864
2011			-36 238	13 269	-22 970
2012			-36 238	12 968	-23 271
2013			-36 238	12 653	-23 585
2014			-36 238	12 324	-23 915
2015			-36 238	11 980	-24 259
2016			-36 238	11 619	-24 619
2017			-36 238	11 243	-24 996
2018			-36 238	10 849	-25 390
2019			-36 238	10 436	-25 802
2020			-36 238	10 005	-26 233
2021			-36 238	9 555	-26 684
2022			-36 238	9 083	-27 156
2023			-36 238	8 590	-27 649
2024			-36 238	8 074	-28 165
2025			-3 020	7 744	4 724
2026				7 740	7 740
2027					
		-11 707	- 543 571	181 193	- 374 094

(Montants exprimés en euros)

Jacques CELAIR



■ ■ ■ **4 – Acquisition de l'immeuble via une SCI dont les parts sont démembrées**

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

Cession de l'immeuble au terme

L'opération se passe en deux étapes :

- 1- Une SCI (standard à l'IR) est constituée. Celle-ci achètera l'immeuble qu'elle financera via l'emprunt.*
- 2- Dans un second temps, les associés de la SCI cèderont l'usufruit des parts de la SCI à la société d'exploitation.*

Au terme du démembrement, la pleine propriété des parts de la SCI sera reconstituée dans les mains des associés de la SCI.



Simulation établie sur les bases suivantes :

Désignation de l'étude	:	Acquisition Usufruit 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	:	1 000 euros
Taux de détention de parts	:	100.00 %
Valeur de l'immeuble	:	500 000 euros
Frais d'acquisition	:	30 000 euros
Durée d'amortissement de l'immeuble	:	30 ans, soit 16 667 euros
Valeur usufruit temporaire des parts	:	28 371 euros
Durée du démembrement	:	17 ans

Flux prévisionnels relatif à l'acquisition

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 l'acquisition

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	-16 667	-20 218	-18 885
2011	48 720		-16 667	-21 007	11 046
2012	49 451		-16 667	-19 864	12 920
2013	50 193		-16 667	-18 668	14 858
2014	50 945		-16 667	-17 417	16 862
2015	51 710		-16 667	-16 108	18 935
2016	52 485		-16 667	-14 739	21 079
2017	53 273		-16 667	-13 308	23 298
2018	54 072		-16 667	-11 811	25 594
2019	54 883		-16 667	-10 245	27 971
2020	55 706		-16 667	-8 607	30 433
2021	56 542		-16 667	-6 893	32 981
2022	57 390		-16 667	-5 101	35 622
2023	58 251		-16 667	-3 227	38 357
2024	59 124		-16 667	-1 267	41 191
2025	60 011		-16 667	-14	43 330
2026	60 911		-16 667		44 245
2027					
	921 667	-30 000	- 283 339	- 188 494	419 837

(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 bénéficiaire 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.

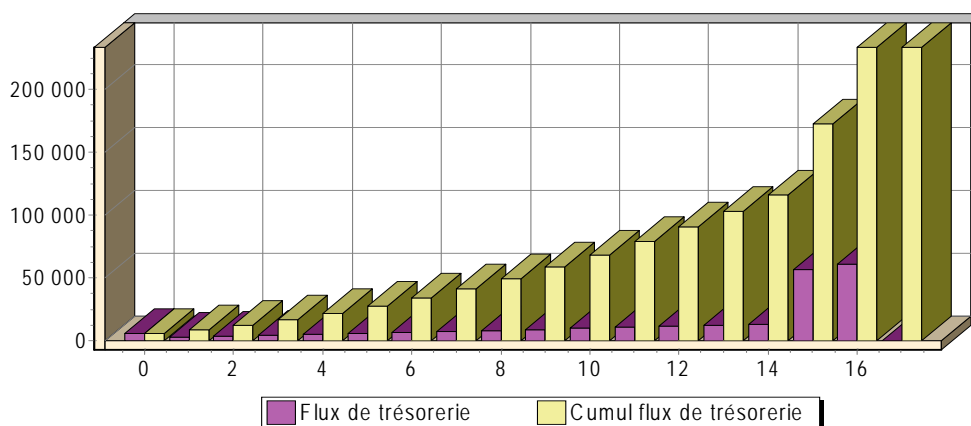


SIMULATION SCI > Evolution de la trésorerie de la SCI (IS)

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	:	28 371 €
Droits d'enregistrement	:	23 €



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		-66 885	-1 669		-68 554	22 851
2011	11 046	-48 720	-1 669		-39 343	13 114
2012	12 920	-49 451	-1 669		-38 199	12 733
2013	14 858	-50 193	-1 669		-37 003	12 334
2014	16 862	-50 945	-1 669		-35 752	11 917
2015	18 935	-51 710	-1 669		-34 444	11 481
2016	21 079	-52 485	-1 669		-33 075	11 025
2017	23 298	-53 273	-1 669		-31 643	10 548
2018	25 594	-54 072	-1 669		-30 146	10 049
2019	27 971	-54 883	-1 669		-28 580	9 527
2020	30 433	-55 706	-1 669		-26 942	8 981
2021	32 981	-56 542	-1 669		-25 229	8 410
2022	35 622	-57 390	-1 669		-23 437	7 812
2023	38 357	-58 251	-1 669		-21 563	7 188
2024	41 191	-59 124	-1 669		-19 602	6 534
2025	43 330	-60 011	-1 669		-18 350	6 117
2026	44 245	-60 911	-1 669		-18 336	6 112
2027						
	438 722	- 940 552	-28 373		- 530 198	176 733

(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	-76 394		22 851	-47 617
2011	2 820	-48 720		13 114	-32 785
2012	3 551	-49 451		12 733	-33 167
2013	4 293	-50 193		12 334	-33 565
2014	5 046	-50 945		11 917	-33 982
2015	5 810	-51 710		11 481	-34 418
2016	6 586	-52 485		11 025	-34 875
2017	7 373	-53 273		10 548	-35 352
2018	8 172	-54 072		10 049	-35 851
2019	8 983	-54 883		9 527	-36 373
2020	9 806	-55 706		8 981	-36 919
2021	10 642	-56 542		8 410	-37 490
2022	11 490	-57 390		7 812	-38 087
2023	12 351	-58 251		7 188	-38 712
2024	13 225	-59 124		6 534	-39 365
2025	56 186	-60 011		6 117	2 292
2026	60 911	-60 911		6 112	6 112
2027					
	233 170	- 950 061		176 733	- 540 154

(Montants exprimés en euros)

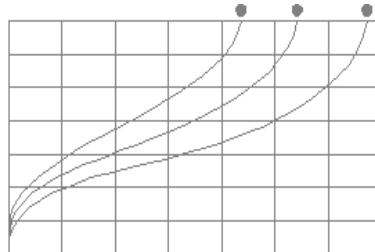
Remarque :

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.



Valeur de cession	:	644 010 €
Valeur d'acquisition	:	500 000 €
Frais d'acquisition	:	37 500 €
Travaux forfaitaires (15%)	:	75 000 €
Plus value	:	31 510 €
Quote-part de plus value taxable	:	31 510 €
Taux abattement pour durée de détention	:	100 %
Base taxable	:	0 €
Impôt	:	0 €
Produit de cession net	:	644 010 €

Jacques CELAIR



■ ■ ■ 5 – SYNTHÈSE DES SIMULATIONS



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

SCI à l'IS		Acquisition Usufruit des parts		Acquisition Usufruit Immeuble		SCI à l'IR	
Trésorerie Individuelle associée	Trésorerie Société exploitation	Trésorerie Individuelle associée	Trésorerie Société exploitation	Trésorerie Individuelle associée	Trésorerie Société exploitation	Trésorerie Individuelle associée	Trésorerie Société exploitation
-30 000	-32 000	-1 629	-47 617	-38 856	-31 864	-24 075	-32 000
	-32 480		-32 785	-9 661	-22 970	-11 654	-32 480
	-32 967		-33 167	-9 661	-23 271	-10 887	-32 967
	-33 462		-33 565	-9 661	-23 585	-11 122	-33 462
	-33 964		-33 982	-9 661	-23 915	-11 379	-33 964
	-34 473		-34 418	-9 661	-24 259	-11 659	-34 473
	-34 990		-34 875	-9 661	-24 619	-11 963	-34 990
	-35 515		-35 352	-9 661	-24 996	-12 293	-35 515
	-36 048		-35 851	-9 661	-25 390	-12 650	-36 048
	-36 589		-36 373	-9 661	-25 802	-13 035	-36 589
	-37 137		-36 919	-9 661	-26 233	-13 450	-37 137
	-37 694		-37 490	-9 661	-26 684	-13 897	-37 694
	-38 260		-38 087	-9 661	-27 156	-14 377	-38 260
	-38 834		-38 712	-9 661	-27 649	-14 891	-38 834
	-39 416		-39 365	-9 661	-28 165	-15 442	-39 416
	-40 007		2 292	- 805	4 724	26 043	-40 007
	-40 608		6 112		7 740	29 653	-40 608
						-31 735	
-30 000	- 614 444	-1 629	- 540 155	- 174 917	- 374 092	- 178 811	- 614 444
Solde de Cession net : 467 682 €		Solde de Cession net : 644 010 €		Solde de Cession net : 644 010 €		Solde de Cession net : 644 010 €	