

# LES STRATEGIES DE DETENTION DE SCI

**Monsieur et Madame CELAIR**



## LES STRATEGIES DE DETENTION DE SCI

### **Achat classique, SCI à l'IR**

## 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

Cession de l'immeuble au terme

Simulation établie sur les bases suivantes :

Désignation de l'étude	:	SCI IR
Type de simulation	:	Acquisition par la SCI en pleine propriété
Durée de l'étude	:	15 ans
Date d'acquisition	:	01/01/2023
Date d'exploitation	:	01/01/2023
Valeur des parts	:	40 000 euros
Taux de détention de parts	:	100.00 %
Valeur du terrain	:	50 000 euros
Valeur de l'immeuble	:	450 000 euros
Frais d'acquisition	:	14 550 euros
Droits d'enregistrement	:	29 033 euros
Durée d'amortissement de l'immeuble	:	30 ans, soit 15 000 euros

### Flux prévisionnels relatif à l'acquisition

Compte tenu d'un taux d'évolution de 2.00 %

Année	Revenus	Charges locatives	Charges propriétaire
2023	48 000		
2024	48 960		
2025	49 939		
2026	50 938		
2027	51 957		
2028	52 996		
2029	54 056		
2030	55 137		
2031	56 240		
2032	57 364		
2033	58 512		

Année	Revenus	Charges locatives	Charges propriétaire
2034	59 682		
2035	60 876		
2036	62 093		
2037	63 335		
2038			
2039			
	<b>830 085</b>		

(Montants exprimés en euros)

### Financement de l'acquisition

Un emprunt amortissable d'un montant de 500 000 € est souscrit le 01/01/2023, pour une durée de 180 mois, au taux annuel de 4.00 %.

Année	Tableau d'amortissement de l'emprunt		
	Intérêts payés	Capital remboursé	Capital restant dû
2023	17 957	22 726	477 274
2024	18 622	25 759	451 515
2025	17 573	26 809	424 706
2026	16 480	27 901	396 806
2027	15 344	29 038	367 768
2028	14 161	30 221	337 547
2029	12 929	31 452	306 096
2030	11 648	32 733	273 362
2031	10 314	34 067	239 296
2032	8 926	35 455	203 841
2033	7 482	36 899	166 941
2034	5 979	38 403	128 539
2035	4 414	39 967	88 572
2036	2 786	41 595	46 976
2037	1 091	43 290	3 686
2038	12	3 686	
	<b>165 718</b>		

(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
2023					30 043			
2024					30 338			
2025					32 367			
2026					34 458			
2027					36 613			
2028					38 835			
2029					41 126			
2030					43 489			
2031					45 925			
2032					48 438			
2033					51 030			
2034					53 703			
2035					56 462			
2036					59 307			
2037					62 244			
					664 378			

(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 simple + PS	Revenu net imposable	TMI	Prélèv. sociaux.		Impôt simple + PS
2023			41.00			30 043	41.00	5 167	17 485	-17 485
2024			41.00			28 295	41.00	5 218	16 819	-16 819
2025			41.00			30 304	41.00	5 567	17 992	-17 992
2026			41.00			32 257	41.00	5 927	19 152	-19 152
2027			41.00			34 270	41.00	6 297	20 348	-20 348
2028			41.00			36 346	41.00	6 680	21 581	-21 581
2029			41.00			38 486	41.00	7 074	22 853	-22 853
2030			41.00			40 692	41.00	7 480	24 164	-24 164
2031			41.00			42 968	41.00	7 899	25 516	-25 516
2032			41.00			45 315	41.00	8 331	26 910	-26 910
2033			41.00			47 736	41.00	8 777	28 349	-28 349
2034			41.00			50 233	41.00	9 237	29 833	-29 833
2035			41.00			52 810	41.00	9 711	31 363	-31 363
2036			41.00			55 468	41.00	10 201	32 943	-32 943
2037			41.00			58 211	41.00	10 706	34 572	-34 572
						623 434		114 272	369 880	- 369 880

(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

- 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 .

- Le revenu net imposable de l'année N tient compte de la CSG déductible de l'année N-1.

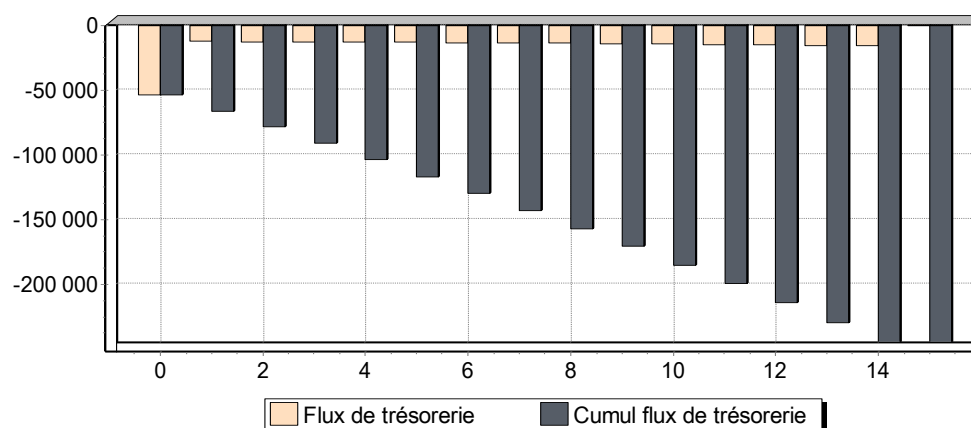
## SIMULATION SCI

### 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
2023	48 000		-43 583	-40 683	-17 485	-53 751
2024	48 960			-44 381	-16 819	-12 240
2025	49 939			-44 381	-17 992	-12 434
2026	50 938			-44 381	-19 152	-12 595
2027	51 957			-44 381	-20 348	-12 773
2028	52 996			-44 381	-21 581	-12 967
2029	54 056			-44 381	-22 853	-13 178
2030	55 137			-44 381	-24 164	-13 408
2031	56 240			-44 381	-25 516	-13 658
2032	57 364			-44 381	-26 910	-13 927
2033	58 512			-44 381	-28 349	-14 218
2034	59 682			-44 381	-29 833	-14 532
2035	60 876			-44 381	-31 363	-14 869
2036	62 093			-44 381	-32 943	-15 231
2037	63 335			-44 381	-34 572	-15 619
	830 085		-43 583	- 662 017	- 369 880	- 245 400

(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
2023		-48 000			-48 000	12 000
2024		-48 960			-48 960	12 240
2025		-49 939			-49 939	12 485
2026		-50 938			-50 938	12 734
2027		-51 957			-51 957	12 989
2028		-52 996			-52 996	13 249
2029		-54 056			-54 056	13 514
2030		-55 137			-55 137	13 784
2031		-56 240			-56 240	14 060
2032		-57 364			-57 364	14 341
2033		-58 512			-58 512	14 628
2034		-59 682			-59 682	14 920
2035		-60 876			-60 876	15 219
2036		-62 093			-62 093	15 523
2037		-63 335			-63 335	15 834
		<b>- 830 085</b>			<b>- 830 085</b>	<b>207 520</b>

(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
2023		-48 000		12 000	-36 000
2024		-48 960		12 240	-36 720
2025		-49 939		12 485	-37 454
2026		-50 938		12 734	-38 203
2027		-51 957		12 989	-38 968
2028		-52 996		13 249	-39 747
2029		-54 056		13 514	-40 542
2030		-55 137		13 784	-41 353
2031		-56 240		14 060	-42 180
2032		-57 364		14 341	-43 023
2033		-58 512		14 628	-43 884
2034		-59 682		14 920	-44 761
2035		-60 876		15 219	-45 657
2036		-62 093		15 523	-46 570
2037		-63 335		15 834	-47 501
		- 830 085		207 520	- 622 563

(Montants exprimés en euros)

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

Valeur de cession	:	672 934 €
Valeur d'acquisition	:	500 000 €
Frais d'acquisition (+ droits d'enregistrement)	:	43 583 €
Travaux	:	75 000 €
Plus-value	:	54 351 €
Quote part de plus-value taxable	:	54 351 €
Taux abattement fiscal pour durée de détention	:	60.00 %
Taux abattement PS pour durée de détention	:	16.50 %
Base taxable à l'impôt de PV	:	21 740 €
Base taxable des prélèvements sociaux	:	45 383 €
Impôt	:	11 937 €
Capital restant dû sur emprunt	:	-0 €
Produit de cession net	:	660 998 €



## **LES STRATEGIES DE DETENTION DE SCI**

### **Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment par la Société d'exploitation**

## SIMULATION SCI

Paramètres de l'étude

Détail de l'évaluation de l'usufruit économique

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

Cession de l'immeuble au terme

Simulation établie sur les bases suivantes :

Désignation de l'étude	:	Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment par la SE
Type de simulation	:	Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment
Durée de l'étude	:	15 ans
Date d'acquisition	:	01/01/2023
Date d'exploitation	:	01/01/2023
Valeur des parts	:	40 000 euros
Taux de détention de parts	:	100.00 %
Valeur du terrain	:	50 000 euros
Valeur de l'immeuble	:	450 000 euros
Frais d'acquisition du nu-propiétaire	:	14 550 euros
Droits d'enregistrement du nu-propiétaire	:	15 678 euros
Durée d'amortissement de l'immeuble	:	30 ans, soit 15 000 euros
Valeur de la nue-propiété	:	129 721 euros
Valeur usufruit temporaire du bâtiment	:	370 279 euros
Durée du démembrement	:	15 ans

### Flux prévisionnels relatif à l'acquisition

Compte tenu d'un taux d'évolution de 2.00 %

Année	Valeur locative	Charges usufruitaires	Charges nue-propiété
2023			
2024			
2025			
2026			
2027			
2028			
2029			

Année	Valeur locative	Charges usufruituaires	Charges nue-propriété
2030			
2031			
2032			
2033			
2034			
2035			
2036			
2037			
2038			
2039			

(Montants exprimés en euros)

### Financement de l'acquisition

Un emprunt amortissable d'un montant de 126 419 € est souscrit le 01/01/2023, pour une durée de 180 mois, au taux annuel de 4.00 %.

Année	Tableau d'amortissement de l'emprunt		
	Intérêts payés	Capital remboursé	Capital restant dû
2023	4 540	5 746	120 673
2024	4 708	6 513	114 160
2025	4 443	6 778	107 382
2026	4 167	7 054	100 328
2027	3 879	7 342	92 986
2028	3 580	7 641	85 345
2029	3 269	7 952	77 393
2030	2 945	8 276	69 116
2031	2 608	8 613	60 503
2032	2 257	8 964	51 539
2033	1 892	9 330	42 209
2034	1 512	9 710	32 500
2035	1 116	10 105	22 394
2036	704	10 517	11 877
2037	276	10 945	932
2038	3	932	
	41 899		

(Montants exprimés en euros)

## SIMULATION SCI

### Détail de l'évaluation de l'usufruit économique

L'usufruit économique de l'immeuble est déterminé par la Valeur Nette Actualisée (VAN) des flux annuels de trésorerie « théoriquement » générés par la location de

$$VAN = \sum_{j=1}^n \frac{\text{valeurs}_j}{(1 + \text{taux})^j}$$

On a pris en compte de l'indexation de la valeur locative pour le calcul de l'usufruit temporaire du bâtiment.

Taux d'actualisation : 11.60%

Année	Valeur locative	Charges usufruitaire	Trésorerie nette	Taux d'actualisation	Valeur actualisée
2023	48 000		48 000	-88.40%	43 011
2024	48 960		48 960	-75.45%	39 311
2025	49 939		49 939	-61.01%	35 929
2026	50 938		50 938	-44.88%	32 839
2027	51 957		51 957	-26.89%	30 014
2028	52 996		52 996	-6.81%	27 432
2029	54 056		54 056	15.60%	25 072
2030	55 137		55 137	40.61%	22 915
2031	56 240		56 240	68.52%	20 944
2032	57 364		57 364	99.67%	19 143
2033	58 512		58 512	134.43%	17 496
2034	59 682		59 682	173.22%	15 991
2035	60 876		60 876	216.52%	14 615
2036	62 093		62 093	264.83%	13 358
2037	63 335		63 335	318.76%	12 209
				-100.00%	
				-100.00%	
<b>Montant total :</b>					<b>370 279</b>

(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
2023								
2024								
2025								
2026								
2027								
2028								
2029								
2030								
2031								
2032								
2033								
2034								
2035								
2036								
2037								

(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.	Revenu net imposable	TMI	Prélèv. sociaux.	
2023			41.00		41.00			
2024			41.00		41.00			
2025			41.00		41.00			
2026			41.00		41.00			
2027			41.00		41.00			
2028			41.00		41.00			
2029			41.00		41.00			
2030			41.00		41.00			
2031			41.00		41.00			
2032			41.00		41.00			
2033			41.00		41.00			
2034			41.00		41.00			
2035			41.00		41.00			
2036			41.00		41.00			
2037			41.00		41.00			

(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
- 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 .
- Le revenu net imposable de l'année N tient compte de la CSG déductible de l'année N-1.

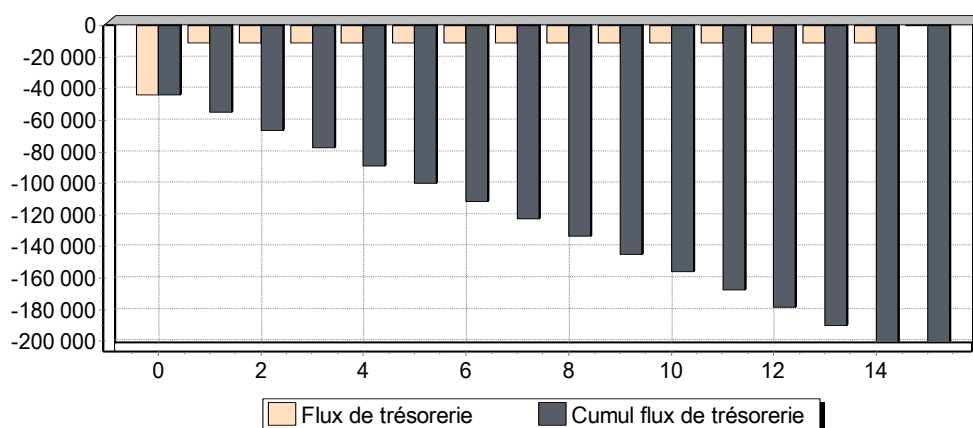
## SIMULATION SCI

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
2023			-33 530	-10 286		-43 816
2024				-11 221		-11 221
2025				-11 221		-11 221
2026				-11 221		-11 221
2027				-11 221		-11 221
2028				-11 221		-11 221
2029				-11 221		-11 221
2030				-11 221		-11 221
2031				-11 221		-11 221
2032				-11 221		-11 221
2033				-11 221		-11 221
2034				-11 221		-11 221
2035				-11 221		-11 221
2036				-11 221		-11 221
2037				-11 221		-11 221
			-33 530	-167 380		-200 910

(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 la nue propriété	:	129 721 euros
Valeur de l'usufruit temporaire	:	370 279 €
Droits d'enregistrement de l'usufruitier	:	13 355 €
Frais d'acquisition de l'usufruitier	:	0 €

### Financement par la société d'exploitation

Un emprunt amortissable d'un montant de 373 581 € est souscrit le 01/01/2023, pour une durée de 180 mois, au taux annuel de 4.00 %.

Année	Tableau d'amortissement de l'emprunt		
	Intérêts payés	Capital remboursé	Capital restant dû
2023	13 417	16 980	356 601
2024	13 914	19 246	337 355
2025	13 130	20 030	317 325
2026	12 314	20 846	296 478
2027	11 464	21 696	274 782
2028	10 580	22 580	252 203
2029	9 660	23 500	228 703
2030	8 703	24 457	204 246
2031	7 707	25 453	178 793
2032	6 670	26 490	152 302
2033	5 590	27 570	124 732
2034	4 467	28 693	96 039
2035	3 298	29 862	66 178
2036	2 081	31 079	35 099
2037	815	32 345	2 754

## SIMULATION SCI

Paramètre de l'acquisition par la société d'exploitation (suite)

Tableau d'amortissement de l'emprunt			
Année	Intérêts payés	Capital remboursé	Capital restant dû
2038	9	2 754	
	123 819		

(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
2023		-13 355	-24 685	-13 417	-51 457	7 719
2024			-24 685	-13 914	-38 599	5 790
2025			-24 685	-13 130	-37 815	5 672
2026			-24 685	-12 314	-36 999	5 550
2027			-24 685	-11 464	-36 150	5 422
2028			-24 685	-10 580	-35 266	5 290
2029			-24 685	-9 660	-34 346	5 152
2030			-24 685	-8 703	-33 388	5 008
2031			-24 685	-7 707	-32 392	4 859
2032			-24 685	-6 670	-31 355	4 703
2033			-24 685	-5 590	-30 276	4 541
2034			-24 685	-4 467	-29 152	4 373
2035			-24 685	-3 298	-27 983	4 198
2036			-24 685	-2 081	-26 767	4 015
2037			-24 685	- 815	-25 501	3 825
		-13 355	- 370 275	- 123 810	- 507 446	76 117

(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
2023		-10 053	-30 397	7 719	-32 731
2024			-33 160	5 790	-27 370
2025			-33 160	5 672	-27 488
2026			-33 160	5 550	-27 610
2027			-33 160	5 422	-27 738
2028			-33 160	5 290	-27 870
2029			-33 160	5 152	-28 008
2030			-33 160	5 008	-28 152
2031			-33 160	4 859	-28 301
2032			-33 160	4 703	-28 457
2033			-33 160	4 541	-28 619
2034			-33 160	4 373	-28 787
2035			-33 160	4 198	-28 963
2036			-33 160	4 015	-29 145
2037			-33 160	3 825	-29 335
		-10 053	- 494 637	76 117	- 428 574

(Montants exprimés en euros)

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

Valeur de cession	:	672 934 €
Valeur d'acquisition	:	500 000 €
Frais d'acquisition (+ droits d'enregistrement)	:	37 500 €
Travaux	:	75 000 €
Plus-value	:	60 434 €
Quote part de plus-value taxable	:	60 434 €
Taux abattement fiscal pour durée de détention	:	60.00 %
Taux abattement PS pour durée de détention	:	16.50 %
Base taxable à l'impôt de PV	:	24 174 €
Base taxable des prélèvements sociaux	:	50 463 €
Impôt	:	13 273 €
Capital restant dû sur emprunt	:	-0 €
Produit de cession net	:	659 662 €





## LES STRATEGIES DE DETENTION DE SCI

**Acquisition de l'usufruit temporaire des parts de la SCI par la  
Société d'exploitation**

## SIMULATION SCI

Paramètres de l'étude

Détail de l'évaluation de l'usufruit économique

Evolution de la fiscalité de la SCI à l'IS (sans y avoir opté)

Evolution de la trésorerie da 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

Simulation établie sur les bases suivantes :

Désignation de l'étude	:	Cession de l'usufruit des parts sociales
Type de simulation	:	Acquisition de l'usufruit temporaire des parts de la SCI
Durée de l'étude	:	15 ans
Date de début d'étude	:	01/01/2023
Valeur des parts	:	40 000 euros
Taux de détention de parts	:	100.00 %
Valeur du terrain	:	50 000 euros
Valeur de l'immeuble	:	450 000 euros
Frais d'acquisition	:	14 550 euros
Durée d'amortissement de l'immeuble	:	30 ans, soit 15 000 euros
Valeur usufruit temporaire des parts	:	30 751 euros
Durée du démembrement	:	15 ans
Assiette taxable sur cession d'usufruit	:	30 751 euros
Impôt de sur cession d'usufruit	:	17 897 euros

### Flux prévisionnels relatif à l'acquisition

Compte tenu d'un taux d'évolution de 2.00 %

Année	Revenus	Charges locatives	Charges propriétaire
2023	48 000		
2024	48 960		
2025	49 939		
2026	50 938		
2027	51 957		
2028	52 996		
2029	54 056		
2030	55 137		
2031	56 240		

Année	Revenus	Charges locatives	Charges propriétaire
2032	57 364		
2033	58 512		
2034	59 682		
2035	60 876		
2036	62 093		
2037	63 335		
2038			
2039			
	<b>830 085</b>		

(Montants exprimés en euros)

### Financement de l'acquisition

Un emprunt amortissable d'un montant de 500 000 € est souscrit le 01/01/2023, pour une durée de 180 mois, au taux annuel de 4.00 %.

Année	Tableau d'amortissement de l'emprunt		
	Intérêts payés	Capital remboursé	Capital restant dû
2023	17 957	22 726	477 274
2024	18 622	25 759	451 515
2025	17 573	26 809	424 706
2026	16 480	27 901	396 806
2027	15 344	29 038	367 768
2028	14 161	30 221	337 547
2029	12 929	31 452	306 096
2030	11 648	32 733	273 362
2031	10 314	34 067	239 296
2032	8 926	35 455	203 841
2033	7 482	36 899	166 941
2034	5 979	38 403	128 539
2035	4 414	39 967	88 572
2036	2 786	41 595	46 976
2037	1 091	43 290	3 686
2038	12	3 686	
	<b>165 718</b>		

(Montants exprimés en euros)

## SIMULATION SCI

### Détail de l'évaluation de l'usufruit économique

L'usufruit économique des parts de la SCI est déterminé par la Valeur Nette Actualisée (VAN) du flux de trésorerie net d'IS, remontant à la société d'exploitation chaque année.

$$VAN = \sum_{j=1}^n \frac{\text{valeurs}_j}{(1 + \text{taux})^j}$$

Taux d'actualisation : 8.50%

Année	Valeur locative	Charges usufruituaire	Emprunt	IS	Trésorerie nette	Taux d'actualisation	Valeur actualisée
2023	48 000		-40 683	- 123	7 194	8.50%	6 631
2024	48 960		-44 381	-3 834	744	17.71%	632
2025	49 939		-44 381	-4 342	1 216	27.72%	952
2026	50 938		-44 381	-4 864	1 692	38.57%	1 221
2027	51 957		-44 381	-5 403	2 172	50.34%	1 445
2028	52 996		-44 381	-5 959	2 656	63.11%	1 628
2029	54 056		-44 381	-6 532	3 143	76.97%	1 776
2030	55 137		-44 381	-7 122	3 633	92.01%	1 892
2031	56 240		-44 381	-7 731	4 127	108.32%	1 981
2032	57 364		-44 381	-8 359	4 624	126.02%	2 046
2033	58 512		-44 381	-9 007	5 123	145.23%	2 089
2034	59 682		-44 381	-9 676	5 625	166.06%	2 114
2035	60 876		-44 381	-10 365	6 129	188.67%	2 123
2036	62 093		-44 381	-11 077	6 635	213.20%	2 118
2037	63 335		-44 381	-11 811	7 143	239.81%	2 102
2038	64 602			-12 400	52 201	268.68%	14 159
2039	65 894			-12 723	53 170	300.00%	13 293
<b>Montant total :</b>							<b>30 751</b>

(Montants exprimés en euros)

## SIMULATION SCI

Evolution de la fiscalité de la SCI (IS), sans y avoir opté.

Années	Recettes imposables	Charges déductibles	Amortissements déductibles	Intérêts d'emprunt	Résultats fiscaux
2023	48 000	-14 550	-15 000	-17 957	493
2024	48 960		-15 000	-18 622	15 338
2025	49 939		-15 000	-17 573	17 367
2026	50 938		-15 000	-16 480	19 458
2027	51 957		-15 000	-15 344	21 613
2028	52 996		-15 000	-14 161	23 835
2029	54 056		-15 000	-12 929	26 126
2030	55 137		-15 000	-11 648	28 489
2031	56 240		-15 000	-10 314	30 925
2032	57 364		-15 000	-8 926	33 438
2033	58 512		-15 000	-7 482	36 030
2034	59 682		-15 000	-5 979	38 703
2035	60 876		-15 000	-4 414	41 462
2036	62 093		-15 000	-2 786	44 307
2037	63 335		-15 000	-1 091	47 244
	830 085	-14 550	- 225 000	- 165 706	424 828

(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.

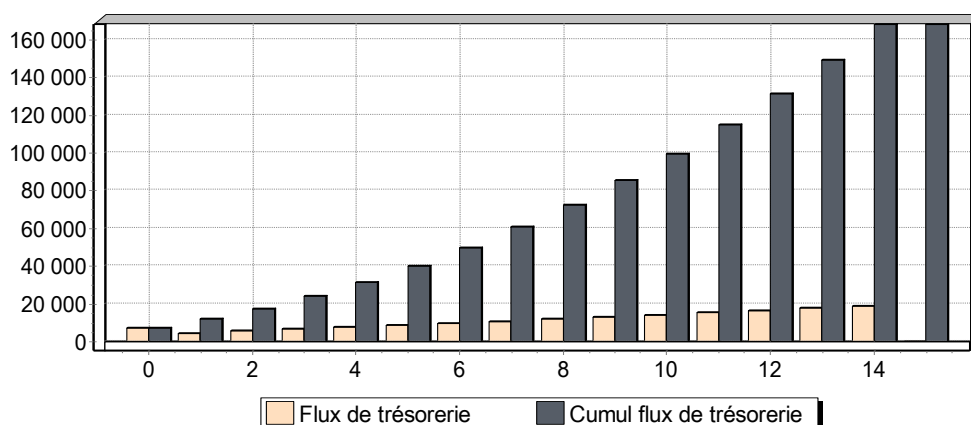
## SIMULATION SCI

### Evolution de la trésorerie de la SCI (IS)

Année	Recettes	Dépenses	Remboursement d'emprunt	Trésorerie
2023	48 000		-40 683	7 317
2024	48 960		-44 381	4 579
2025	49 939		-44 381	5 558
2026	50 938		-44 381	6 557
2027	51 957		-44 381	7 575
2028	52 996		-44 381	8 615
2029	54 056		-44 381	9 675
2030	55 137		-44 381	10 756
2031	56 240		-44 381	11 858
2032	57 364		-44 381	12 983
2033	58 512		-44 381	14 130
2034	59 682		-44 381	15 301
2035	60 876		-44 381	16 494
2036	62 093		-44 381	17 712
2037	63 335		-44 381	18 954
	830 085		- 662 017	168 064

(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	:	15 ans
Valeur de l'usufruit temporaire	:	27 512 €
Droits d'enregistrement	:	920 €
Frais d'acquisition	:	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
2023	493	-48 000	-1 834		-49 341	12 335
2024	15 338	-48 960	-1 834		-35 456	8 864
2025	17 367	-49 939	-1 834		-34 407	8 602
2026	19 458	-50 938	-1 834		-33 315	8 329
2027	21 613	-51 957	-1 834		-32 178	8 044
2028	23 835	-52 996	-1 834		-30 995	7 749
2029	26 126	-54 056	-1 834		-29 764	7 441
2030	28 489	-55 137	-1 834		-28 482	7 121
2031	30 925	-56 240	-1 834		-27 149	6 787
2032	33 438	-57 364	-1 834		-25 761	6 440
2033	36 030	-58 512	-1 834		-24 316	6 079
2034	38 703	-59 682	-1 834		-22 813	5 703
2035	41 462	-60 876	-1 834		-21 248	5 312
2036	44 307	-62 093	-1 834		-19 620	4 905
2037	47 244	-63 335	-1 834		-17 925	4 481
	<b>424 828</b>	<b>- 830 085</b>	<b>-27 510</b>		<b>- 432 770</b>	<b>108 192</b>

(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

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

Années	Recettes	Dépenses	Emprunt souscrit par la société d'exploitation	Economie (+) supplément (-) d'impôt	Trésorerie
2023	7 317	-76 432		12 335	-56 780
2024	4 579	-48 960		8 864	-35 517
2025	5 558	-49 939		8 602	-35 780
2026	6 557	-50 938		8 329	-36 053
2027	7 575	-51 957		8 044	-36 337
2028	8 615	-52 996		7 749	-36 633
2029	9 675	-54 056		7 441	-36 940
2030	10 756	-55 137		7 121	-37 261
2031	11 858	-56 240		6 787	-37 594
2032	12 983	-57 364		6 440	-37 941
2033	14 130	-58 512		6 079	-38 302
2034	15 301	-59 682		5 703	-38 678
2035	16 494	-60 876		5 312	-39 069
2036	17 712	-62 093		4 905	-39 476
2037	18 954	-63 335		4 481	-39 900
	<b>168 064</b>	<b>- 858 517</b>		<b>108 192</b>	<b>- 582 261</b>

(Montants exprimés en euros)

Remarque :

Au terme du démembrement, les associés de la SCI détiendront à nouveau la pleine propriété des parts. Il y a exonération totale de la plus-value en cas de cession de l'immeuble après 30 ans. Dès lors que la durée de détention (démembrement compris) se situe entre 5 et 30 ans, l'exonération n'est que partielle.

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

Valeur de cession	:	672 934 €
Valeur d'acquisition	:	500 000 €
Frais d'acquisition (+ droits d'enregistrement)	:	37 500 €
Travaux	:	75 000 €
Plus-value	:	60 434 €
Quote part de plus-value taxable	:	60 434 €
Taux abattement fiscal pour durée de détention	:	60.00 %
Taux abattement PS pour durée de détention	:	16.50 %
Base taxable à l'impôt de PV	:	24 174 €
Base taxable des prélèvements sociaux	:	50 463 €
Impôt	:	13 273 €
Capital restant dû sur emprunt	:	-0 €
Produit de cession net	:	659 662 €



## LES STRATEGIE DE DETENTION DE SCI

**Acquisition par la SCI (option IS) en pleine propriété**

## SIMULATION SCI

Paramètres de l'étude

Evolution de la fiscalité de la SCI à l'IS

Evolution de la trésorerie da 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 établie sur les bases suivantes :

Désignation de l'étude	:	SCI IS
Type de simulation	:	Acquisition par la SCI (option IS) en pleine propriété
Durée de l'étude	:	15 ans
Date d'acquisition	:	01/01/2023
Date d'exploitation	:	01/01/2023
Valeur des parts	:	40 000 euros
Taux de détention de parts	:	100.00 %
Distribution du résultat excédentaire	:	Distribution du résultat chaque année à un taux de 2.00 %
Valeur du terrain	:	50 000 euros
Valeur de l'immeuble	:	450 000 euros
Frais d'acquisition	:	14 550 euros
Droits d'enregistrement	:	29 033 euros
Durée d'amortissement de l'immeuble	:	30 ans, soit 15 000 euros

### Flux prévisionnels relatif à l'acquisition

Compte tenu d'un taux d'évolution de 2.00 %

Année	Revenus	Charges locatives	Charges propriétaire
2023	48 000		
2024	48 960		
2025	49 939		
2026	50 938		
2027	51 957		
2028	52 996		
2029	54 056		
2030	55 137		
2031	56 240		
2032	57 364		

Année	Revenus	Charges locatives	Charges propriétaire
2033	58 512		
2034	59 682		
2035	60 876		
2036	62 093		
2037	63 335		
2038			
2039			
	<b>830 085</b>		

(Montants exprimés en euros)

### Financement de l'acquisition

Un emprunt amortissable d'un montant de 500 000 € est souscrit le 01/01/2023, pour une durée de 180 mois, au taux annuel de 4.00 %.

Année	Tableau d'amortissement de l'emprunt		
	Intérêts payés	Capital remboursé	Capital restant dû
2023	17 957	22 726	477 274
2024	18 622	25 759	451 515
2025	17 573	26 809	424 706
2026	16 480	27 901	396 806
2027	15 344	29 038	367 768
2028	14 161	30 221	337 547
2029	12 929	31 452	306 096
2030	11 648	32 733	273 362
2031	10 314	34 067	239 296
2032	8 926	35 455	203 841
2033	7 482	36 899	166 941
2034	5 979	38 403	128 539
2035	4 414	39 967	88 572
2036	2 786	41 595	46 976
2037	1 091	43 290	3 686
2038	12	3 686	
	<b>165 718</b>		

(Montants exprimés en euros)

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

Années	Recettes imposables	Charges déductibles	Amortisseme nts déductibles	Intérêts d'emprunt	Report des déficits des années antérieures	Résultats fiscaux	Impôt société
2023	48 000	-43 583	-15 000	-17 957		-28 540	
2024	48 960		-15 000	-18 622	-28 540	-13 203	
2025	49 939		-15 000	-17 573	-13 203	4 164	625
2026	50 938		-15 000	-16 480		19 458	2 919
2027	51 957		-15 000	-15 344		21 613	3 242
2028	52 996		-15 000	-14 161		23 835	3 575
2029	54 056		-15 000	-12 929		26 126	3 919
2030	55 137		-15 000	-11 648		28 489	4 273
2031	56 240		-15 000	-10 314		30 925	4 639
2032	57 364		-15 000	-8 926		33 438	5 016
2033	58 512		-15 000	-7 482		36 030	5 404
2034	59 682		-15 000	-5 979		38 703	5 805
2035	60 876		-15 000	-4 414		41 462	6 219
2036	62 093		-15 000	-2 786		44 307	6 827
2037	63 335		-15 000	-1 091		47 244	7 561
	830 085	-43 583	- 225 000	- 165 706	-41 743	395 794	60 024

(Montants exprimés en euros)



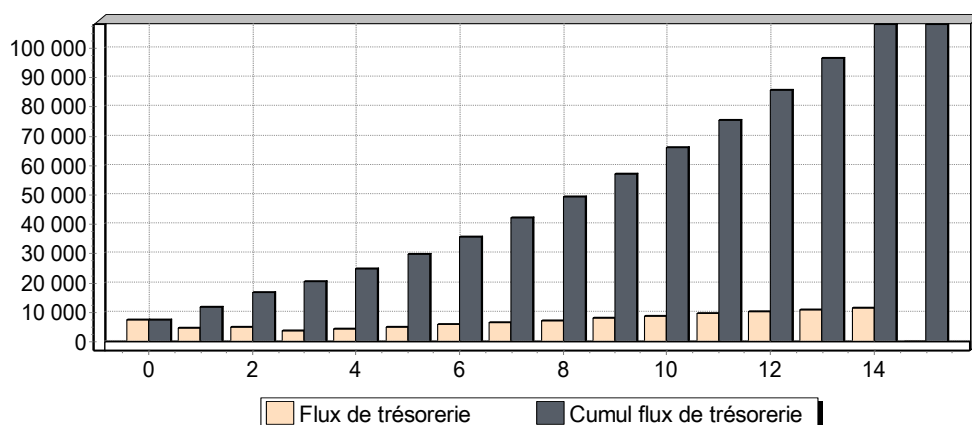
## SIMULATION SCI

### Evolution de la trésorerie de la SCI (IS)

Année	Recettes	Dépenses	Remboursement d'emprunt	Impôt société	Trésorerie	Cumul de la trés. diponible rémun.
2023	48 000		-40 683		7 317	7 317
2024	48 960		-44 381		4 579	12 042
2025	49 939		-44 381	- 625	4 933	17 216
2026	50 938		-44 381	-2 919	3 638	21 199
2027	51 957		-44 381	-3 242	4 334	25 956
2028	52 996		-44 381	-3 575	5 039	31 515
2029	54 056		-44 381	-3 919	5 756	37 901
2030	55 137		-44 381	-4 273	6 482	45 141
2031	56 240		-44 381	-4 639	7 220	53 263
2032	57 364		-44 381	-5 016	7 967	62 296
2033	58 512		-44 381	-5 404	8 726	72 268
2034	59 682		-44 381	-5 805	9 495	83 209
2035	60 876		-44 381	-6 219	10 275	95 148
2036	62 093		-44 381	-6 827	10 885	107 936
2037	63 335		-44 381	-7 561	11 393	121 487
	830 085		- 662 017	-60 024	108 039	

(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
2023		-48 000			-48 000	12 000
2024		-48 960			-48 960	12 240
2025		-49 939			-49 939	12 485
2026		-50 938			-50 938	12 734
2027		-51 957			-51 957	12 989
2028		-52 996			-52 996	13 249
2029		-54 056			-54 056	13 514
2030		-55 137			-55 137	13 784
2031		-56 240			-56 240	14 060
2032		-57 364			-57 364	14 341
2033		-58 512			-58 512	14 628
2034		-59 682			-59 682	14 920
2035		-60 876			-60 876	15 219
2036		-62 093			-62 093	15 523
2037		-63 335			-63 335	15 834
		<b>- 830 085</b>			<b>- 830 085</b>	<b>207 520</b>

(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
2023		-48 000		12 000	-36 000
2024		-48 960		12 240	-36 720
2025		-49 939		12 485	-37 454
2026		-50 938		12 734	-38 203
2027		-51 957		12 989	-38 968
2028		-52 996		13 249	-39 747
2029		-54 056		13 514	-40 542
2030		-55 137		13 784	-41 353
2031		-56 240		14 060	-42 180
2032		-57 364		14 341	-43 023
2033		-58 512		14 628	-43 884
2034		-59 682		14 920	-44 761
2035		-60 876		15 219	-45 657
2036		-62 093		15 523	-46 570
2037		-63 335		15 834	-47 501
		- 830 085		207 520	- 622 563

(Montants exprimés en euros)

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

Valeur de cession	:	672 934 €
Valeur Nette Comptable	:	290 000 €
Plus-value	:	382 934 €
Impôt société	:	91 484 €
Produit de cession net d'IS	:	581 451 €
Produit de cession net d'IS	:	581 451 €
Trésorerie restante à distribuer	:	121 487 €
Apports (compte courant et capital)	:	-43 583 €
Capital restant dû sur emprunt(s)	:	-0 €
Solde à distribuer	:	659 355 €
Quote part des dividendes à distribuer	:	659 355 €
Impôt sur le revenu	:	84 397 €
Prélèvements sociaux	:	113 409 €
Dividendes nets	:	461 548 €
Remboursements d'apports	:	43 583 €
Produit net de cession	:	505 132 €



## **LES STRATEGIES DE DETENTION DE SCI**

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

SYNTHESE



SIMULATION SCI

Synthèse des simulations SCI

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

SCI IS			SCI IR			Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment par la SE			Cession de l'usufruit des parts sociales		
Trésorerie Individuelle de l'associé	Cumul Trésorerie individuelle	Trésorerie Société exploitation	Trésorerie Individuelle de l'associé	Cumul Trésorerie individuelle	Trésorerie Société exploitation	Trésorerie Individuelle de l'associé	Cumul Trésorerie individuelle	Trésorerie Société exploitation	Trésorerie Individuelle de l'associé	Cumul Trésorerie individuelle	Trésorerie Société exploitation
-43 583	-43 583	-36 000	-53 751	-53 751	-36 000	-43 816	-43 816	-32 731	11 500	11 500	-56 780
	-43 583	-36 720	-12 240	-65 991	-36 720	-11 221	-55 037	-27 370		11 500	-35 517
	-43 583	-37 454	-12 434	-78 425	-37 454	-11 221	-66 258	-27 488		11 500	-35 780
	-43 583	-38 203	-12 595	-91 020	-38 203	-11 221	-77 479	-27 610		11 500	-36 053
	-43 583	-38 968	-12 773	-103 793	-38 968	-11 221	-88 700	-27 738		11 500	-36 337
	-43 583	-39 747	-12 967	-116 760	-39 747	-11 221	-99 921	-27 870		11 500	-36 633
	-43 583	-40 542	-13 178	-129 938	-40 542	-11 221	-111 142	-28 008		11 500	-36 940
	-43 583	-41 353	-13 408	-143 346	-41 353	-11 221	-122 363	-28 152		11 500	-37 261
	-43 583	-42 180	-13 658	-157 004	-42 180	-11 221	-133 584	-28 301		11 500	-37 594
	-43 583	-43 023	-13 927	-170 931	-43 023	-11 221	-144 805	-28 457		11 500	-37 941
	-43 583	-43 884	-14 218	-185 149	-43 884	-11 221	-156 026	-28 619		11 500	-38 302
	-43 583	-44 761	-14 532	-199 681	-44 761	-11 221	-167 247	-28 787		11 500	-38 678
	-43 583	-45 657	-14 869	-214 550	-45 657	-11 221	-178 468	-28 963		11 500	-39 069
	-43 583	-46 570	-15 231	-229 781	-46 570	-11 221	-189 689	-29 145		11 500	-39 476
	-43 583	-47 501	-15 619	-245 400	-47 501	-11 221	-200 910	-29 335		11 500	-39 900
	-43 583			-245 400			-200 910			11 500	
-43 583		-622 563	-245 400		-622 563	-200 914		-428 573	11 500		-582 260
505 132			660 998			659 662			659 662		
<u>461 548</u>			<u>415 598</u>			<u>458 748</u>			<u>671 162</u>		
Solde de Cession net : 505 132 €			Solde de Cession net : 660 998 €			Solde de Cession net : 659 662 €			Solde de Cession net : 659 662 €		