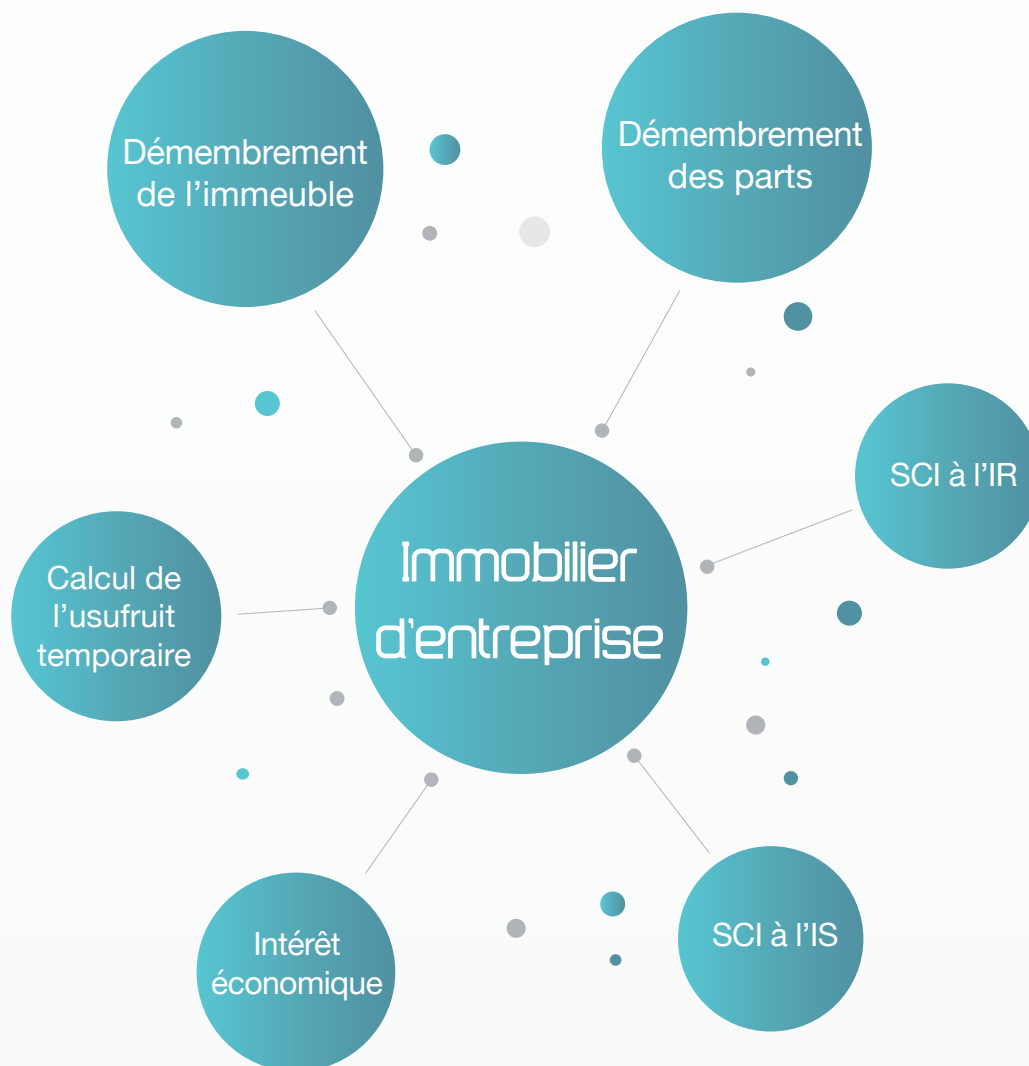




Logiciel **Immobilier d'entreprise**



L'abonnement au logiciel comprend :

Une licence d'utilisation, des aides contextuelles, un guide d'utilisation, des mises à jour permanentes via internet, une hotline technique & métier.

FVI | PATRIMOINE & ENTREPRISE

Tour Polygone, 265 Av des Etats du Languedoc
34000 Montpellier
Tél. : 04 67 20 24 69
Email : commercial@fvi.fr
www.fvi.fr



Comparer les différentes possibilités d'acquisition d'un immeuble d'exploitation.

Jusqu'en 2004, l'acquisition d'un immeuble professionnel passait la plupart du temps par la constitution d'une SCI à l'IS. Depuis cette période, les divers changements en terme de fiscalité des plus-values immobilières, de fiscalité des valeurs mobilières et de distribution ont totalement chamboulé les créations de SCI détenant des immeubles d'exploitation.

Si l'option à l'IS est intéressante financièrement pendant la durée d'exploitation, elle est catastrophique sur le plan fiscal, et par conséquent sur le plan budgétaire, au moment de la revente de l'immeuble.

L'objet du logiciel **Immobilier d'Entreprise** est de proposer cinq méthodes d'acquisition d'un immeuble professionnel :

- **Acquisition d'un immeuble d'exploitation via une SCI** : couramment utilisée, consiste à constituer une SCI à l'IR qui achètera l'immeuble. Celui-ci sera loué à la société d'exploitation.
- **SCI avec option à l'IS** : idem simulation ci-dessus, avec fiscalité IS.
- **Acquisition de l'usufruit temporaire d'un bâtiment par la Société d'exploitation** : propose de constituer la SCI à l'IR, mais celle-ci fera l'acquisition de la nue-propriété, tandis que la société d'exploitation achètera l'usufruit de l'immeuble, pour une durée définie.
- **Acquisition de l'usufruit temporaire des parts de SCI par la Société d'exploitation** : dans un premier temps identique à la première situation. Simplement dans un second temps, la société d'exploitation achètera l'usufruit temporaire des parts de la SCI afin de bénéficier des faveurs de l'article 238 bis K du CGI.
- **Acquisition par la société d'exploitation** : inscription à l'actif du bilan.

Les paramètres impactant la fiscalité et la trésorerie sont nombreux et aucune recette ne permet de répondre « à coup sûr » quant à la meilleure solution à envisager.

Immobilier d'Entreprise vous accompagnera dans les cinq types d'étude et déterminera le résultat foncier, le supplément (ou l'économie) d'IR, ainsi que l'impact sur le budget personnel de votre client.

Immobilier d'Entreprise calculera le gain (ou coût) fiscal pour la société d'exploitation et évidemment l'impact en terme de trésorerie.

De plus, des procédures de **calcul des démembrements économiques** sont intégrées nativement, permettant de valoriser automatiquement l'usufruit de l'immeuble ou des parts de la SCI (suivant l'option choisie).

Enfin, **Immobilier d'Entreprise** propose un module de synthèse, dont l'objet est de comparer les différentes simulations réalisées afin de vous assister dans vos missions de conseil. Vous pourrez ainsi présenter à chacun de vos clients, les différents montages et indiquer les avantages et inconvénients de ceux-ci en fonction du dossier à traiter.