

# Immobilier d'Entreprise



## Guide d'utilisation

**FVI | PATRIMOINE & ENTREPRISE**

Tour Polygone  
265 Av des Etats du Languedoc  
34000 Montpellier  
Tél. : 04 67 20 24 69  
Email : [commercial@fvi.fr](mailto:commercial@fvi.fr)  
[www.fvi.fr](http://www.fvi.fr)



## DROITS D'USAGE

***Nos logiciels sont protégés légalement contre la copie. Vous ne pourrez donc les diffuser, ainsi que les documentations fournies, sans autorisation écrite de la part de FVI.***

Vous **ne** pourrez, en outre, utiliser ces logiciels, simultanément sur **plusieurs** machines. Si l'utilisateur change d'ordinateur il s'engage à procéder, au préalable, à la désinstallation des logiciels de l'ancien ordinateur.

Il est nécessaire de rappeler que vous avez acquis un **droit d'utilisation** des logiciels. Ces licences ne sont pas cessibles à un tiers sans accord préalable.

Ces logiciels comportent un fichier client. La loi sur l'informatique et libertés vous impose de faire une déclaration de possession et d'utilisation de ces logiciels, auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

Vous devrez informer vos clients du stockage des données sur support magnétique, et devrez modifier ou détruire ces données à leur demande.

FVI ne pourrait être tenue pour responsable si vous vous soustrayiez à ces obligations.

## GARANTIE

Dans le cas où des textes législatifs seraient abrogés ou modifiés de telle sorte que le ou les logiciels perdent leur objet, FVI ne pourrait en être tenue pour responsable et aucune mise à jour ni remboursement ne seraient effectués.

FVI ne garantit pas que les fonctionnalités du ou des logiciels satisfassent l'ensemble des besoins propres du client. FVI n'est pas non plus juridiquement responsable d'éventuels dysfonctionnements dans l'exécution du ou des logiciels.

FVI décline toutes responsabilités quant à l'utilisation et à l'interprétation des bilans, analyses et simulations.

**L'installation de nos logiciels sur un ordinateur constitue une acceptation des clauses citées dans ce chapitre.**

## SOMMAIRE

INTRODUCTION	p.6
A- LES DOSSIERS	p.7
1- <u>Créer un dossier</u>	p.7
2- <u>Ouvrir un dossier existant</u>	p.8
3- <u>Détruire un dossier existant</u>	p.8
B- LES SIMULATIONS	p.10
1- <u>SCI standard à l'IR (la SE verse un loyer à la SCI)</u>	p.11
a) OPTIONS GENERALES	p.11
1) <u>Désignation</u>	p.11
2) <u>Origine du bien</u>	p.11
3) Résidence du client	p.11
4) <u>Option de location</u>	p.12
5) <u>Fiscalité personnelle de l'associé de la SCI</u>	p.13
6) <u>Option de calcul de l'IS</u>	p.14
b) PARAMETRES DE L'ETUDE	p.14
1) <u>Informations relatives à la simulation</u>	p.14
2) <u>Caractéristiques de l'immeuble</u>	p.15
3) <u>Emprunt</u>	p.16
4) <u>Les loyers et charges</u>	p.17
c) FONCIER EXISTANT	p.18
d) FISCALITE ACTUELLE	p.18
e) RESULTAT FONCIER	p.19
f) RESULTAT FISCAL PERSONNEL (IR)	p.20
g) TRESORERIE PERSONNELLE	p.21
h) RESULTAT FISCAL DE LA SOCIETE D'EXPLOITATION	p.21
i) TRESORERIE DE LA SOCIETE D'EXPLOITATION	p.22
j) VENTE DE L'IMMEUBLE ET PRODUIT DE CESSION	p.23
2- <u>Acquisition de l'usufruit temporaire d'un bâtiment par la Société d'exploitation :</u>	p.25
a) OPTIONS GENERALES	p.25
1) <u>Désignation</u>	p.25
2) <u>Origine du bien</u>	p.26
3) <u>Option de location</u>	p.26
4) <u>Fiscalité personnelle de l'associé de la SCI</u>	p.27

5) <u>Option de calcul de l'IS de la Société d'exploitation</u>	p.27
6) <u>Option de calcul de l'usufruit</u>	p.28
7) <u>Option de calcul du taux d'actualisation</u>	p.28
<b>b) PARAMETRES DE L'ETUDE</b>	p.28
1) <u>Informations relatives à la simulation</u>	p.28
2) <u>Caractéristiques de l'immeuble</u>	p.29
3) <u>Emprunt souscrit par le nu-propriétaire</u>	p.30
4) <u>Les loyers et charges</u>	p.31
5) <u>Durée du démembrement</u>	p.31
6) <u>Emprunt souscrit par la société d'exploitation</u>	p.32
c) FONCIER EXISTANT	p.33
d) FISCALITE ACTUELLE	p.34
e) RESULTAT FONCIER	p.35
f) RESULTAT FISCAL PERSONNEL (IR)	p.36
g) TRESORERIE PERSONNELLE	p.37
h) RESULTAT FISCAL SOCIETE D'EXPLOITATION	p.38
i) TRESORERIE SOCIETE D'EXPLOITATION	p.39
j) VENTE DE L'IMMEUBLE ET PRODUIT DE CESSIION	p.39
<b>3-<u>Acquisition de l'usufruit temporaire des parts de SCI par la Société d'exploitation</u></b>	p.41
a) <b>OPTIONS GENERALES</b>	p.41
1) <u>Désignation</u>	p.42
2) <u>Origine du bien</u>	p.42
3) <u>Option de location</u>	p.42
4) <u>Fiscalité personnelle de l'associé de la SCI</u>	p.43
5) <u>Option de calcul de l'IS</u>	p.44
6) <u>Option de calcul du taux d'actualisation</u>	p.44
7) <u>Option de calcul de l'usufruit</u>	p.44
8) <u>Calcul des droits sur l'acquisition des parts de SCI</u>	p.44
b) <b>PARAMETRES DE L'ETUDE</b>	p.45
1) <u>Informations relatives à la simulation</u>	p.45
2) <u>Caractéristiques de l'immeuble</u>	p.46
3) <u>Emprunt souscrit par la SCI</u>	p.47
4) <u>Les loyers et charges</u>	p.47
5) <u>Valeur de l'usufruit temporaire</u>	p.48
6) <u>Droits d'enregistrement</u>	p.49
7) <u>Emprunt souscrit par la société d'exploitation</u>	p.50
C) FONCIER EXISTANT	p.50
d) FISCALITE ACTUELLE	p.51
e) RESULTAT FONCIER	p.52
f) RESULTAT FISCAL PERSONNEL (IR)	p.52
g) TRESORERIE PERSONNELLE	p.53
h) RESULTAT FISCAL DE LA SCI A L'IS	p.53
i) TRESORERIE DE LA SCI A L'IS	p.54

j) RESULTAT FISCAL DE LA SOCIETE D'EXPLOITATION	p.55
k) TRESORERIE SOCIETE D'EXPLOITATION	p.56
l) VENTE DE L'IMMEUBLE ET PRODUIT DE CESSIION	p.57
<b>4- <u>SCI avec option à l'IS (la Société d'exploitation verse un loyer à la SCI)</u></b>	<b>p.59</b>
a) OPTIONS GENERALES	p.59
1) <u>Désignation</u>	p.59
2) <u>Type de constitution</u>	p.59
3) <u>Origine du bien</u>	p.59
4) <u>Option de location</u>	p.60
5) <u>Fiscalité personnelle de l'associé de la SCI</u>	p.60
b) PARAMETRES DE L'ETUDE	p.62
1) <u>Informations relatives à la simulation</u>	p.62
2) <u>Caractéristiques de l'immeuble</u>	p.63
3) <u>Emprunt</u>	p.64
c) FONCIER EXISTANT	p.64
d) FISCALITE ACTUELLE	p.65
e) TRESORERIE PERSONNELLE	p.66
f) RESULTAT FISCAL DE LA SCI A L'IS	p.64
g) TRESORERIE DE LA SCI à l'IS	p.67
h) RESULTAT FISCAL DE LA SOCIETE D'EXPLOITATION	p.68
i) TRESORERIE DE LA SOCIETE D'EXPLOITATION	p.69
j) VENTE DE L'IMMEUBLE ET PRODUIT DE CESSIION	p.69
<b>5- <u>Acquisition par la société d'exploitation (inscription à l'actif du bilan)</u></b>	<b>p.71</b>
a) OPTIONS GENERALES	p.71
1) <u>Désignation</u>	p.71
2) <u>Origine du bien</u>	p.71
3) <u>Option de location</u>	p.72
4) <u>Fiscalité personnelle du client</u>	p.72
b) PARAMETRES DE L'ETUDE	p.73
c) RESULTAT FISCAL DE LA SOCIETE D'EXPLOITATION	p.74
d) TRESORERIE DE LA SOCIETE D'EXPLOITATION	p.74
e) VENTE DE L'IMMEUBLE ET PRODUIT DE CESSIION	p.75
<b>C-SYNTHESE</b>	<b>p.77</b>
<b>D-COMPARER</b>	<b>p.78</b>
<b>E-LES MISES A JOUR</b>	<b>p.79</b>
1- <u>Mise à jour par internet (via http)</u>	p.79
2- <u>Mise à jour réseau</u>	p.80



## INTRODUCTION

Si avant 2004, il était de notoriété commune de constituer des SCI, en optant à l'IS, les bouleversements fiscaux apparus cette année-là ont introduit de nombreuses incertitudes quant au type de détention d'immeuble d'exploitation au sein des SCI.

Ce logiciel permet donc de mesurer l'impact fiscal et budgétaire d'une acquisition d'immeuble d'exploitation par l'intermédiaire d'une SCI.

Le logiciel propose des états synthétiques assistant le professionnel dans ses missions de conseil.

### Point d'entrée du logiciel :

Le point d'entrée du logiciel, passe par la création ou la consultation d'une fiche client/prospect. Suite à l'ouverture d'un dossier, l'arborescence complète des menus s'affiche sur l'écran principal.



### Champ de saisie :

Toutes les rubriques ne sont pas obligatoires. Si un champ dont la saisie est indispensable n'est pas renseigné, le message : « **saisie obligatoire** » apparaît.

### Validation :

La validation des fenêtres du logiciel enregistre automatiquement les informations sur le disque dur.

**Remarque :** la touche « **Entrée** » valide l'écran.



## Matériel :

Le logiciel fonctionne sur tous les ordinateurs possédant Windows®. Il est nécessaire de disposer de 1 500 Mo libres sur le disque dur.

Les éditions s'effectuent aussi bien sur les imprimantes jet d'encre, que les lasers, en noir et blanc ou en couleur.

## A- LES DOSSIERS

Saisissez tout d'abord, les paramètres du client ou prospect pour lequel vous souhaitez faire la simulation.

Allez dans « **Les dossiers** » et sélectionnez « **Ouvrir un dossier** » si le client/prospect a déjà été précédemment saisi. S'il s'agit d'un nouveau client, sélectionnez « **Créer un dossier** » et renseignez la fiche client/conjoint.

### 1- Créer un dossier

Dans le menu Les Dossiers, cliquez sur « **Créer le dossier** » et remplissez la fiche client.

Dossier - Informations générales

**FVI**

Enregistrer

☒ Monsieur ☐ Madame ☐ Mademoiselle

Prénom: Jacques

Nom: CELAIR

Date de naissance: 01/01/1958

Situation familiale

☐ Célibataire ☐ Divorcé(e) ☐ Pacsé(e)

☒ Marié(e) ☐ Veuf(ve) ☐ Union libre

Prénom conjoint: Jacqueline

Date de naissance: 01/02/1958

Saisir les informations concernant son identité, notamment le nom, la date de naissance et la situation de famille.

Si vous connaissez seulement l'année de naissance de votre client, rentrez la date au premier janvier de son année de naissance

Si le client est marié ou pacsé, vous devez également remplir les informations relatives au conjoint.

Une fois la saisie terminée, cliquez sur « **Valider** ».

## 2- Ouvrir un dossier existant

Pour ouvrir un dossier existant, il vous suffira d'aller dans le menu « **Les Dossiers** » et de cliquer sur « **Ouvrir un dossier existant** ».

Indiquez le nom du client, puis, validez. Le logiciel vous propose la liste des homonymes déjà répertoriés précédemment. Sélectionnez le dossier sur lequel vous souhaitez travailler.

Vous accédez alors à la fiche client que vous devez valider.

Pour afficher la liste complète des clients, n'inscrivez rien dans le champ « **Nom du client** », puis validez.

## 3- Détruire un dossier existant

Aller dans le menu « **Les Dossiers** » et cliquer sur « **Détruire un dossier existant** ». Indiquez le nom du dossier que vous désirez supprimer comme dans l'écran précédent.

Affichage de l'écran :

**Valider**

**CONFIRMATION DE LA SUPPRESSION**

**Nom client** Robert MARCHAND  
**Nom conjoint** Emmanuelle MARCHAND

**Vous avez demandé une suppression**  
**La suppression affectera toutes les fiches du client, du**  
**conjoint, ainsi que les fiches appartenant au couple**  
**Validez pour confirmer ou <ESC> pour abandonner**

« **Valider** » pour confirmer la suppression ou « **retour** » pour annuler.

Pour effectuer une simulation, entrer dans le menu « **Les simulations** » -> « **Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI** ». Apparaît l'écran suivant :

**Simulation d'acquisition d'un immobilier d'exploitation**

### Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Liste des études			
Désignation	Type simulation	Durée	Valeur acquisition
Acquisition démembrée de l'immeuble	Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment	15	450 000
Cession de l'usufruit des parts sociales	Acquisition de l'usufruit temporaire des parts de	15	450 000
Cession US parts 17 ans	Acquisition de l'usufruit temporaire des parts de	17	450 000
SCI IR 17 ans	Acquisition par la SCI à l'IR en pleine propriété	17	450 000
SCI IR	Acquisition par la SCI à l'IR en pleine propriété	15	450 000
SCI IS	Acquisition par la SCI (option IS) en pleine prop	15	450 000

Sélectionner

Copier

Imprimer

Ajouter

Supprimer

Comparaison  
SCI IR/IS

Synthèse

Comparer

Quitter

Dans cette liste nous retrouvons toutes les simulations réalisées ; pour accéder à l'une d'elle, il suffira de double-cliquer sur la ligne correspondante ou d'appuyer sur le bouton « **sélectionner** ».

Pour créer une simulation, cliquez sur « **Ajouter** ».

Si l'on désire réaliser une nouvelle simulation à partir de la première, appuyez sur le bouton « **copier** ». On obtient alors une simulation identique, dont il suffit de modifier un ou plusieurs paramètres afin d'en mesurer les incidences.

L'impression de la simulation se fait par le bouton « **imprimer** » et la suppression par le bouton « **supprimer** ».

Par l'intermédiaire du bouton « **Synthèse** », le logiciel permet de faire une comparaison entre plusieurs simulations.

« **Comparaison SCI IR/IS** » permet la comparaison entre une SCI IR et une simulation SCI IS

Le bouton « **Comparer** » met en parallèle les résultats de deux études.

Le logiciel autorise cinq stratégies d'acquisition d'immeuble par l'intermédiaire d'une SCI :

- Acquisition d'un immeuble d'exploitation via une SCI (standard à l'IR)
- Acquisition de l'usufruit temporaire d'un bâtiment par la société d'exploitation
- Acquisition de l'usufruit temporaire des parts de SCI par la société d'exploitation
- SCI avec option à l'IS (la Société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- Acquisition par la société d'exploitation (inscription à l'actif du bilan)

## 1- SCI standard à l'IR (la Société d'exploitation verse un loyer à la SCI)

Il s'agit d'une acquisition classique d'immeuble, généralement par les dirigeants de la Société d'exploitation. C'est la forme banale d'une SCI, qui acquiert l'immeuble, le finance et le loue nu à la société d'exploitation. Bien entendu, la SCI est à l'IR, les associés sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers (IR).

Pour réaliser cette simulation, cochez la première case

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Options Générales

Désignation **SCI IR**

Type de constitution

- ☒ SCI Standard à l'IR (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- ☐ Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment par la société d'exploitation
- ☐ Acquisition de l'usufruit temporaire des parts de SCI par la société d'exploitation
- ☐ SCI avec option pour l'IS (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- ☐ Acquisition par la société d'exploitation (inscription à l'actif du bilan)

Fiscalité personnelle du client

- ☒ Simplifiée - Les calculs seront effectués sur la TMI du client
- ☐ Standard - L'IR sera calculé en fonction du nombre de parts, du revenu net imposable et des réductions

Option de calcul de l'IS de la société d'exploitation

- ☒ IS calculé à 26,5%
- ☐ IS calculé à 15% puis à 26,5%
- ☐ IS calculé à 15%

Option de calcul du taux d'actualisation

- ☒ Taux d'actualisation automatique lié au rendement brut
- ☐ Taux d'actualisation fixé par l'utilisateur
- ☐ Taux d'actualisation automatique lié au TRI (par défaut)

Option de calcul de l'usufruit

- ☒ L'usufruit est déterminé automatiquement
- ☐ L'usufruit est fixé par l'utilisateur

Ces zones restent inactives, car réservées aux opérations démembrées

Les associés des SCI sont imposés à l'IR à hauteur de leur quote-part dans la SCI.

### a) **OPTIONS GENERALES**

#### 1) Désignation

Commencer par nommer la simulation, pour la différencier de celles déjà faites ou à faire.

#### 2) Origine du bien

Si votre client possède déjà l'immeuble, choisir l'option « L'immeuble est déjà possédé ». L'option « L'immeuble est acquis ou construit » est à cocher s'il s'agit d'une nouvelle acquisition d'immeuble. Cette dernière option entraîne le calcul des droits d'enregistrement relatifs à la nouvelle acquisition.

#### 3) Résidence du client

Si « Résident français » est coché, on va nous demander la fiscalité personnelle du client (Cf. 6 fiscalité personnelle du client).

Si « Non résident » est coché, le logiciel va nous demander un taux de taxation.

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

**Options Générales**

Désignation: SCI CLASSIQUE

Type de constitution

- ☒ SCI Standard à l'IR (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- ☐ Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment par la société d'exploitation
- ☐ Acquisition de l'usufruit temporaire des parts de SCI par la société d'exploitation
- ☐ SCI avec option pour l'IS (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- ☐ Acquisition par la société d'exploitation (inscription à l'actif du bilan)

Origine du bien immobilier

Régime de l'immobilier

☐ L'immeuble est acquis ou construit

☒ L'immeuble est déjà possédé

Résultat fiscal SCI à l'IS

Trésorerie SCI à l'IS

Résultat fiscal Société d'exploitation

Trésorerie Société d'exploitation

Vente de l'immeuble et produit de cession

Option de calcul de l'IS de la société d'exploitation

- ☒ IS calculé à 33,33%
- ☐ IS calculé à 15% puis à 33,33%

Option de calcul du taux d'actualisation

- ☒ Le taux d'actualisation des flux est déterminé automatiquement
- ☐ Le taux d'actualisation des flux est fixé par l'utilisateur

Option de calcul de l'usufruit

- ☐ L'usufruit est déterminé automatiquement
- ☐ L'usufruit est fixé par l'utilisateur

#### 4) Option de location

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

**Options Générales**

Désignation: SCI CLASSIQUE

Type de constitution

- ☒ SCI Standard à l'IR (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- ☐ Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment par la société d'exploitation
- ☐ Acquisition de l'usufruit temporaire des parts de SCI par la société d'exploitation
- ☐ SCI avec option pour l'IS (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- ☐ Acquisition par la société d'exploitation (inscription à l'actif du bilan)

Origine du bien immobilier

☐ L'immeuble est acquis ou construit

☒ L'immeuble est déjà possédé

Fiscalité personnelle du client

- ☐ Simplifiée - Les calculs sont simplifiés en fonction du régime fiscal du client
- ☒ Standard - L'IR sera calculé en fonction du nombre de parts, du revenu net imposable et des réductions

Option de calcul de l'IS de la société d'exploitation

- ☒ IS calculé à 33,33%
- ☐ IS calculé à 15% puis à 33,33%

Option de calcul du taux d'actualisation

- ☒ Le taux d'actualisation des flux est déterminé automatiquement
- ☐ Le taux d'actualisation des flux est fixé par l'utilisateur

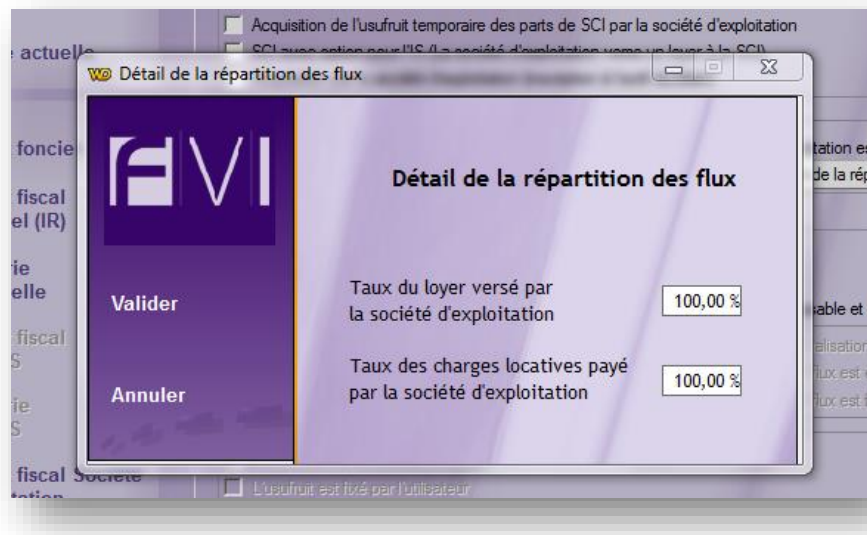
Option de calcul de l'usufruit

- ☐ L'usufruit est déterminé automatiquement
- ☐ L'usufruit est fixé par l'utilisateur

**Option de location**

☒ La société d'exploitation est la seule locataire.

La société d'exploitation peut ne pas être l'unique locataire de l'immeuble. Par défaut, l'option « La société d'exploitation est la seule locataire » est cochée. S'il s'avère que la SCI loue à la fois à la société d'exploitation et à d'autres, décochez la case et indiquez la quote-part de loyer et de charges payée par la société d'exploitation sur le nouvel écran qui apparaît :

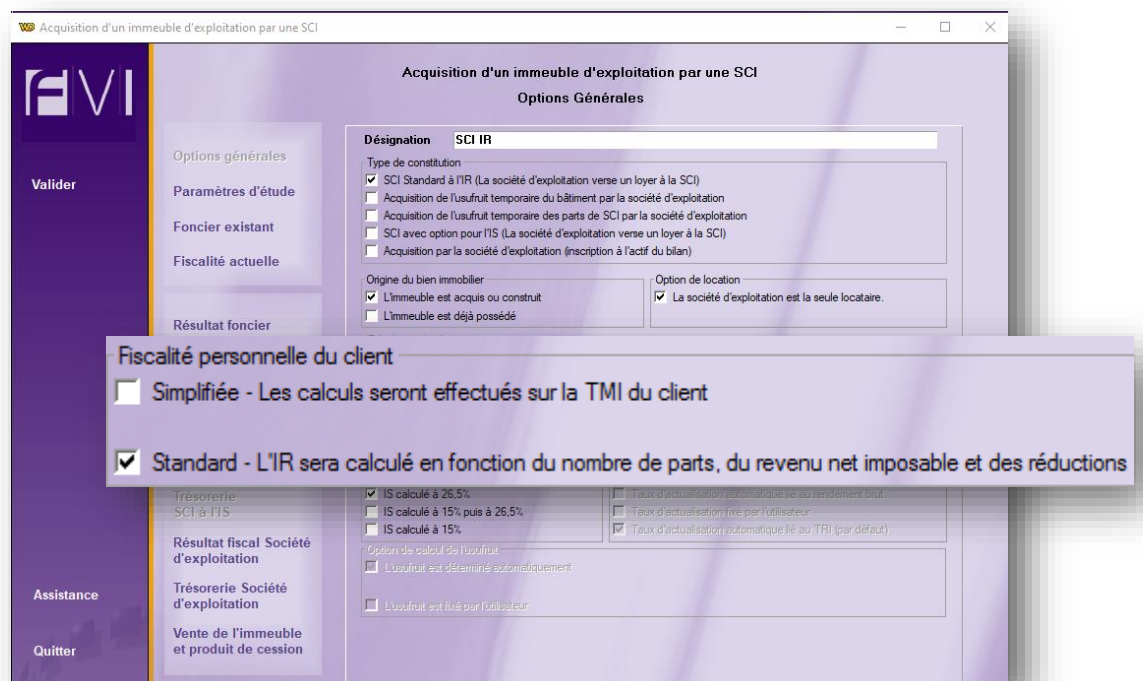


### 5) Fiscalité personnelle de l'associé de la SCI

Deux niveaux de saisie sont possibles :

-**Simplifié** : lorsque l'on a peu d'informations sur le client, on saisira la Tranche Marginale (TMI).

-**Standard** : lorsque l'on dispose de renseignements fiscaux tels que : revenu net imposable, nombre de parts, réductions d'impôt, les revenus fonciers existants du client, ses prélèvements sociaux.





## 6) Option de calcul de l'IS

La Société d'exploitation verse un loyer qui constitue des charges. Ces charges viennent réduire le résultat de la Société d'exploitation, ce qui va entraîner une économie d'IS.

Pour les Sociétés générant moins de **38 120 €** de bénéfice, il convient de sélectionner l'option « **IS calculé à 15 % puis à 28 % (et/ou 33.33 %)** ».

Par défaut, le logiciel sélectionnera l'option « **IS calculé à 28%** »

### b) PARAMETRES DE L'ETUDE

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Options générales Paramètres d'étude Foncier existant Fiscalité actuelle Résultat foncier Résultat fiscal personnel (IR) Trésorerie personnelle Résultat fiscal SCI à l'IS	Durée de l'étude (ans)	15	Valeur du terrain		50 000
	<small>A cause des comparaisons avec les SCI IR dont les exercices sont obligatoirement civils, la dernière année se terminera automatiquement le 31/12.</small>		Valeur de l'immeuble	450 000	
	Date de constitution	01/01/2021	Droit d'enregistrement	Saisir	29 033
	Date de mise en exploitation	01/01/2021	Frais d'acquisition	14 550	
	Valeur des parts	40 000	Total acquisition	543 583	
	Détention de parts dans la SCI	100.0000 %	Durée d'amort. de l'immeuble	30	
			<input type="checkbox"/> Composants multiples		
	Loyer annuel	48 000	Taux d'évolut* annuel du bien	2.00 %	
	Charges locatives annuelles	0	Montant de l'emprunt	500 000	
	Charges propriétaires annuelles	0	Taux de l'emprunt	4.00 %	
	Taux d'évolut* annuel des flux	2.00 %	Durée de l'emprunt (mois)	180	
	<input type="checkbox"/> Calcul manuel		Date de souscription de l'emprunt	01/01/2021	
		Évolution des flux	<input type="checkbox"/> Emprunts multiples		Tableau d'amortissement
			Apport en compte courant	3 583	

Durée de cession d'usufruit (ans)	0	Taux Actualisation	11.18 %
		Valeur de l'usufruit temporaire	0
		Droits d'enregistrement	0
		Frais d'acquisition US	0
Montant de l'emprunt souscrit par la Soc. d'Exploit.	0		
Taux de l'emprunt	0.00 %	Tableau d'amortissement	
Durée de l'emprunt (mois)	0		

Cette zone reste inactive, car réservée aux opérations démembrées.

#### 1) Informations relatives à la simulation

Remplir les informations relatives à la **durée de l'étude**, la **date de constitution**, la **date de mise en exploitation** (cette dernière n'apparaît que quand l'immeuble est en cours d'acquisition ou en cours de construction). Quand l'immeuble est déjà possédé, la date de mise en exploitation ne vous est pas demandée.



ble d'exploitation par une SCI

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

**Durée de l'étude (ans)** 15

A cause des comparaisons avec les SCI IR dont les exercices sont obligatoirement civils, la dernière année se terminera automatiquement le 31/12.

**Date de constitution** 01/01/2021

**Date de mise en exploitation** 01/01/2021

**Valeur des parts** 40 000

**Détention de parts dans la SCI** 100,0000 %

☐ Calcul manuel de l'évolution des flux **Évolution des flux**

☐ Calcul manuel de l'évolution des flux **Tableau d'amortissement**

**Durée de cession d'usufruit (ans)** 0

**Taux Actualisation** 11,18 %

**Valeur de l'usufruit temporaire** 0

**Droits d'enregistrement** 0

**Frais d'acquisition US** 0

**Montant de l'emprunt souscrit par la Soc. d'Exploit.** 0

**Taux de l'emprunt** 0,00 %

**Durée de l'emprunt (mois)** 0

**Tableau d'amortissement**

**Terrain** 132 000

**Immeuble** 528 000

**Enregistrement** Saisir 0

**Acquisition** 92 000

**Position** 752 000

**Port. de l'immeuble** 33

**Ants multiples** ☐

**Taux annuel du bien** 2,00 %

**L'emprunt** 702 000

**Taux d'emprunt** 5,00 %

**Durée de l'emprunt (mois)** 180

**Tableau d'amortissement**

**Résultat foncier**

**Résultat fiscal personnel (IR)**

**Trésorerie personnelle**

**Résultat fiscal SCI à l'IS**

**Trésorerie SCI à l'IS**

**Résultat fiscal Société d'exploitation**

**Trésorerie Société d'exploitation**

**Vente de l'immeuble et produit de cession**

La **valeur des parts** c'est le capital de la SCI.

La **détention des parts** correspond au pourcentage des parts détenues par le client associé.

## 2) Caractéristiques de l'immeuble

Saisir les **valeurs du terrain**, de **l'immeuble**, des **frais d'acquisition**, ainsi que le taux d'évolution annuel du bien. La durée d'amortissement de l'immeuble n'intervient pas dans cette simulation ; elle n'est nécessaire que pour les SCI à l'IS.

Les droits d'enregistrement sont calculés de manière systématique par le logiciel lorsque dans les « options générales » de l'étude, « L'immeuble est acquis ou construit » est coché.

Le logiciel permet aussi la saisie manuelle des droits d'enregistrement.

**Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI**

Options générales

Paramètres d'étude

Foncier existant

Fiscalité actuelle

Résultat foncier

Résultat fiscal personnel (IR)

Trésorerie personnelle

Résultat fiscal SCI à l'IS

Trésorerie SCI à l'IS

Résultat fiscal Société d'exploitation

Trésorerie Société d'exploitation

Vente de l'immeuble et produit de cession

**Valeur du terrain** 132 000

**Valeur de l'immeuble** 528 000

**Droit d'enregistrement** Saisir 33 594

**Frais d'acquisition** 92 000

---

**Total acquisition** 785 594

**Durée d'amort. de l'immeuble** 33

☐ Composants multiples

**Taux d'évolut\* annuel du bien** 2,00 %

☐ Emprunts multiples Tableau d'amortissement

Apport en compte courant 3 583

dont apport par la Sté d'Exploitation 0

Taux d'Actualisation 0,00 %

Valeur de l'usufruit temporaire 0

Droits d'enregistrement 0

Frais d'acquisition US 0

Montant de l'emprunt souscrit par la Soc. d'Exploit. 0

Taux de l'emprunt 0,00 % Tableau d'amortissement

Durée de l'emprunt (mois) 0

### 3) Emprunt

Saisir le montant de l'emprunt, son taux, sa durée (en mois). Pour visualiser le tableau d'amortissement de l'immeuble, cliquez sur le bouton prévu à cet effet. Possibilité d'inscrire jusqu'à cinq (5) emprunts en cochant « Emprunts multiples »

**Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI**

Options générales

Paramètres d'étude

Foncier existant

Fiscalité actuelle

Résultat foncier

Résultat fiscal personnel (IR)

Trésorerie personnelle

Résultat fiscal SCI à l'IS

Trésorerie SCI à l'IS

Résultat fiscal Société d'exploitation

Trésorerie Société d'exploitation

Vente de l'immeuble et produit de cession

**Durée de l'étude (ans)** 15

A cause des comparaisons avec les SCI IR dont les exercices sont obligatoirement civils, la dernière année se terminera automatiquement le 31/12.

**Date de constitution** 01/01/2021

**Date de mise en exploitation** 01/01/2021

**Valeur des parts** 40 000

**Détention de parts dans la SCI** 100,000 %

**Loyer annuel**

**Charges locatives annuelles**

**Charges propriétaires annuelles**

**Taux d'évolut\* annuel des flux**

☐ Calcul manuel de l'évolution des flux Évol

**Valeur du terrain** 50 000

**Valeur de l'immeuble** 450 000

**Droit d'enregistrement** Saisir 29 033

**Frais d'acquisition** 14 550

---

**Total acquisition** 543 583

**Durée d'amort. de l'immeuble** 30

☐ Composants multiples

**Taux d'évolut\* annuel du bien** 2,00 %

**Montant de l'emprunt** 702 000

**Taux de l'emprunt** 5,00 %

**Durée de l'emprunt (mois)** 180

☐ Emprunts multiples Tableau d'amortissement

#### 4) Les loyers et charges

Saisir les loyers versés à la SCI par la société d'exploitation.

Les **charges locatives annuelles** représentent les charges payées par la société d'exploitation.

Les **charges propriétaires annuelles** sont payées par la SCI. Si certaines dépenses sont mises par convention à la charge du locataire, il faut les saisir dans la rubrique « **Charges locatives annuelles** ».

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Options générales

Paramètres d'étude

Foncier existant

Fiscalité actuelle

Résultat foncier

Résultat fiscal personnel (IR)

Trésorerie personnelle

Résultat fiscal SCI à l'IS

Trésorerie SCI à l'IS

Résultat fiscal S d'exploitation

Trésorerie Société d'exploitation

Vente de l'immeuble et produit de cession

Durée de l'étude (ans) 15

A cause des comparaisons avec les SCI IR dont les exercices sont obligatoirement civils, la dernière année se terminera automatiquement le 31/12.

Date de constitution 01/01/2021

Date de mise en exploitation 01/01/2021

Valeur des parts 40 000

Détention de parts dans la SCI 100.0000 %

Valeur du terrain 50 000

Valeur de l'immeuble 450 000

Droit d'enregistrement Saisir 29 033

Frais d'acquisition 14 550

Total acquisition 543 583

Durée d'amort. de l'immeuble 30

☐ Composants multiples

Taux du bien 2,00 %

Montant de l'emprunt 500 000

Taux de l'emprunt 4,00 %

Durée de l'emprunt (mois) 180

Date de l'emprunt 01/01/2021

Tableau d'amortissement

Montant courant 3 583

Sté d'Exploitation 0

Valeur de l'usufruit temporaire 0

Droits d'enregistrement 0

Frais d'acquisition US 0

Tableau d'amortissement

Montant de l'emprunt souscrit par la Soc. d'Exploit. 0

Taux de l'emprunt 0,00 %

Durée de l'emprunt (mois) 0

Tableau d'amortissement

Loyer annuel 95 000

Charges locatives annuelles 1 200

Charges propriétaires annuelles 3 500

Taux d'évolut\* annuel des flux 1,50 %

☐ Calcul manuel de l'évolution des flux

Évolution des flux

Le **taux d'évolution annuelle des flux** indique l'évolution moyenne dans le temps des recettes et des charges. Possibilité de visualiser cette évolution grâce au bouton **Evolution des flux**.

Cocher « **Calcul manuel de l'évolution des flux** » permet de saisir vous-même l'évolution des flux.

Evolution des revenus et des charges

Evolution des recettes et dépenses annuelles (hors emprunt)

Année	Revenus	Charges locat.	Charges Propri.
2013	75 000	1 200	3 500
2014	76 125	1 218	3 553
2015	77 267	1 236	3 606
2016	78 426	1 255	3 660
2017	79 602	1 274	3 715
2018	80 796	1 293	3 770
2019	82 008	1 312	3 827
2020	83 238	1 332	3 884
2021	84 487	1 352	3 943
2022	85 754	1 372	4 002
2023	87 041	1 393	4 062
2024	88 346	1 414	4 123
2025	89 671	1 435	4 185
2026	91 016	1 456	4 247

Valider

### c) FONCIER EXISTANT

Le foncier existant permet de saisir le résultat foncier que le client associé possède **déjà** dans son patrimoine personnel. Le paramétrage a été réduit à quelques rubriques :

- Les revenus et les charges
- Les intérêts d'emprunt
- Les déficits antérieurs non encore imputés

The screenshot shows the 'Foncier existant' window with the following data tables:

Années	Montants
2012	
2011	
2010	
2009	
2008	
2007	
2006	
2005	
2004	
2003	

Années	Revenus	Charges	Intérêts
2013	10 800	1 981	2 072
2014	10 802	1 981	1 420
2015	10 803	1 982	685
2016	10 805	1 982	
2017	10 806	1 982	
2018	10 808	1 982	
2019	10 810	1 983	
2020	10 811	1 983	
2021	10 813	1 983	
2022	10 815	1 984	
2023	10 816	1 984	

Années	Revenus	Charges	Intérêts
2013	12 000		
2014	12 002		
2015	12 004		
2016	12 005		
2017	12 007		
2018	12 009		
2019	12 011		
2020	12 013		
2021	12 014		
2022	12 016		
2023	12 018		

Années	Résultat
2013	
2014	
2015	
2016	
2017	
2018	
2019	
2020	
2021	
2022	
2023	

Si le client associé possède des biens faisant l'objet d'un amortissement Périssol, Besson, Robien, Borloo..., il faut les comptabiliser dans le poste « **Charges des propriétés rurales et urbaines** ».

### d) FISCALITE ACTUELLE

Si vous réalisez une étude avec une fiscalité du client en mode « **simplifié** », vous pouvez saisir la Tranche Marginale d'Imposition.

The screenshot shows the 'Fiscalité actuelle' window. An arrow points to the 'TMI' (Tranche Marginale d'Imposition) input field, which is currently set to 41.00. Below it, a table shows the following values:

Années	Revenus	Charges	Intérêts	Totale
2013	11 000			
2014	11 002			
2015	11 003			
2016	11 005			
2017	11 007			
2018	11 009			
2019	11 011			
2020	11 013			
2021	11 014			
2022	11 016			
2023	11 018			

En mode « **Standard** », vous indiquerez pour chacune des années, le nombre de parts (qui peut varier lorsqu'un enfant quitte le foyer fiscal) et le revenu net imposable. Il s'agit du revenu ayant fait l'objet de l'abattement de 10 % sur les salaires, après abattement pour réfaction de 40 % sur les valeurs mobilières et après déduction des charges telles que les pensions alimentaires, la CSG déductible de l'année précédente et les prélèvements sociaux.

**Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI**

**Fiscalité actuelle**

Options générales

Paramètres d'étude

Foncier existant

Fiscalité actuelle

Résultat foncier

Résultat fiscal personnel (IR)

Trésorerie personnelle

Résultat fiscal SCI à l'IS

Trésorerie SCI à l'IS

Résultat fiscal Société d'exploitation

Trésorerie Société d'exploitation

Vente de l'immeuble et produit de cession

TMI

**Taux d'évolution des revenus et charges fiscales**

Année	Parts	Revenu Net Impos.	Impôt Simple	Prélèvements sociaux	Total
2013	2,0	150 000	34 785		34 785
2014	2,0	150 000	34 785		34 785
2015	2,0	150 000	34 785		34 785
2016	2,0	150 000	34 785		34 785
2017	2,0	150 000	34 785		34 785
2018	2,0	150 000	34 785		34 785
2019	2,0	150 000	34 785		34 785
2020	2,0	150 000	34 785		34 785
2021	2,0	150 000	34 785		34 785
2022	2,0	150 000	34 785		34 785
2023	2,0	150 000	34 785		34 785
2024	2,0	150 000	34 785		34 785
2025	2,0	150 000	34 785		34 785
2026	2,0	150 000	34 785		34 785
2027	2,0	150 000	34 785		34 785
2028	2,0	150 000	34 785		34 785

Le logiciel déterminera l'impôt simple aussi appelé impôt au barème. Ce montant de droit simple peut être différent de l'impôt inscrit sur l'avis d'imposition reçu par le client, ce cas survient lorsque le contribuable est concerné par la règle de plafonnement du quotient familial. **Cette différence n'a aucune incidence sur le résultat.**

### e) RESULTAT FONCIER

Il s'agit de comparer l'évolution du résultat foncier du client associé avant et après l'investissement.

Selon les règles en vigueur, lorsque le résultat est déficitaire, les intérêts d'emprunt ne peuvent être imputé que sur les revenus fonciers des dix années futures (déficit catégoriel), tandis que les autres charges (y compris les amortissements) sont imputables sur le revenu global jusqu'à 10 700 euros ; le dépassement rejoignant les déficits catégoriels.

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI								
Résultat foncier								
Année	Evolution sans investissement immobilier				Evolution avec 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
2009	18 747				58 681			
2010	19 403				59 117			
2011	20 140				62 670			
2012	20 828				66 278			
2013	20 831				69 311			
2014	20 835				72 459			
2015	20 838				75 726			
2016	20 841				79 119			
2017	20 844				82 642			
2018	20 847				86 302			
2019	20 850				90 106			
2020	20 854				94 061			
2021	20 856				98 171			
2022	20 859				102 446			
2023	20 863				106 895			
2024	20 866				110 235			
2025	20 869				111 601			
2026	20 873				112 966			
2027	20 875				114 350			
2028	20 878				115 755			
2029	20 881				20 881			
	433 678	0	0		1 789 772	0	0	

## f) RESULTAT FISCAL PERSONNEL (IR)

Si vous avez sélectionné le type d'étude fiscale « **simplifié** », le calcul de l'évolution fiscal s'effectuera basiquement en multipliant le nouveau résultat foncier par le taux de la TMI, additionnée éventuellement des Prélèvements sociaux (17,20 %) en cas de gain.

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Résultat fiscal personnel (IR)

Options générales

Paramètres d'étude

Foncier existant

Fiscalité actuelle

Résultat foncier

Résultat fiscal personnel (IR)

Trésorerie personnelle

Résultat fiscal SCI à l'IS

Trésorerie SCI à l'IS

Résultat fiscal Société d'exploitation

Trésorerie Société d'exploitation

Vente de l'immeuble et produit de cession

Année	Parts	Evolution sans investissement immobilier				Evolution avec investissement immobilier				Economie ou supplém (-) d'impôt
		Revenu Net Imposable	TMI	Prélèv. sociaux	Impôt net	Revenu Net Imposable	TMI	Prélèv. sociaux	Impôt net	
2013	2.0	150 000	41,00		34 785	209 934	41,00	9 290	68 647	-33 863
2014	2.0	148 088	41,00		34 393	201 989	41,00	9 302	67 047	-32 655
2015	2.0	148 021	41,00		34 379	205 033	41,00	9 786	68 795	-34 416
2016	2.0	147 946	41,00		34 364	207 870	41,00	10 286	70 539	-36 176
2017	2.0	147 876	41,00		34 349	210 813	41,00	10 805	72 346	-37 997
2018	2.0	147 875	41,00		34 349	213 935	41,00	11 341	74 233	-39 883
2019	2.0	147 875	41,00		34 349	217 168	41,00	11 897	76 187	-41 838
2020	2.0	147 875	41,00		34 349	220 520	41,00	12 474	78 212	-43 863
2021	2.0	147 874	41,00		34 349	223 994	41,00	13 071	80 312	-45 963
2022	2.0	147 874	41,00		34 349	227 595	41,00	13 690	82 488	-48 139
2023	2.0	147 874	41,00		34 349	231 332	41,00	14 332	84 746	-50 397
2024	2.0	147 873	41,00		34 349	235 208	41,00	14 999	87 088	-52 739
2025	2.0	147 671	41,00		34 307	239 028	41,00	15 690	89 477	-55 170
2026	2.0	147 671	41,00		34 307	243 203	41,00	16 408	92 000	-57 693
2027	2.0	147 670	41,00		34 307	247 540	41,00	17 153	94 621	-60 313
2028	2.0	147 670	41,00		34 307	136 359	41,00	-4	31 980	2 327

Ce tableau présente l'impact de l'investissement sur la trésorerie personnelle du client associé.

[illegible]

Le tableau démontre l'impact de la location de l'immeuble sur le résultat fiscal de la société d'exploitation.



Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI							
Résultat fiscal de la société d'exploitation							
Options générales	Années	Recettes imposables	Charges déductibles	Amortissements déductibles	Intérêts de l'emprunt souscrit par la SE	Résultats fiscaux	Economie (+) supplément (-) d'impôt
Paramètres d'étude	2013		-96 200			-96 200	32 067
Foncier existant	2014		-97 643			-97 643	32 548
Fiscalité actuelle	2015		-99 108			-99 108	33 036
	2016		-100 594			-100 594	33 531
	2017		-102 103			-102 103	34 034
	2018		-103 635			-103 635	34 545
Résultat foncier	2019		-105 189			-105 189	35 063
	2020		-106 767			-106 767	35 589
Résultat fiscal personnel (IR)	2021		-108 369			-108 369	36 123
	2022		-109 994			-109 994	36 665
Trésorerie personnelle	2023		-111 644			-111 644	37 215
	2024		-113 319			-113 319	37 773
	2025		-115 018			-115 018	38 339
Résultat fiscal SCI à l'IS	2026		-116 744			-116 744	38 915
	2027		-118 495			-118 495	39 498
Trésorerie SCI à l'IS	2028						
Résultat fiscal Société d'exploitation							
Trésorerie Société d'exploitation							
Vente de l'immeuble et produit de cession							
		0	-1 604 822	0	0	-1 604 822	534 940

La colonne « **charges déductibles** » contiendra les loyers additionnées des charges locatives versées par la société d'exploitation à la SCI. L'économie (théorique) d'IS est obtenue en multipliant le résultat fiscal par **28 %** si l'option « **IS calculé à 28 %** » avait été sélectionné ou **15 % jusqu'à hauteur de 38 120 € puis 28 % (et/ou 33,33 % au-delà)** si telle est l'option choisie.

## i) TRESORERIE DE LA SOCIETE D'EXPLOITATION

Il s'agit d'afficher l'évolution de la trésorerie (résultat financier) de la Société d'exploitation dans le temps.

**Trésorerie = Dépenses – Economie d'IS**





Ainsi, la base **fiscale** taxable est nulle après 22 ans de détention (6 % d'abattement entre la 6<sup>ème</sup> et la vingt et unième année puis 4 % la vingt-deuxième année).

La base taxable des **prélèvements sociaux** est quant à elle abattue de 1,65 % de 6 à 21 ans 1,60 % la 22<sup>ème</sup> année et 9 % à partir de 23<sup>ème</sup> année.

Ce qui fait qu'entre la 23<sup>ème</sup> et la 30<sup>ème</sup> année de détention, les plus-values immobilières ne sont soumises qu'aux seuls prélèvements sociaux.

Quand l'abattement est à 100 %, pas de taxation.

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI		
Options générales		
Paramètres d'étude	Valeur de cession	888 273
Foncier existant	Valeur d'acquisition	660 000
Fiscalité actuelle	Frais d'acquisition (+droits enregistrement)	92 000
	Travaux forfaitaires (15%)	99 000
	Plus value	37 273
Résultat foncier	Quote part de plus value taxable	37 273
Résultat fiscal personnel (IR)	Taux abattement fiscal durée de détention	60,00 %
Trésorerie personnelle	Taux abattement PS durée de détention	16,50 %
Résultat fiscal SCI à l'IS	Base taxable Impôt de PV	14 909
Trésorerie SCI à l'IS	Base taxable prélèvements sociaux	31 123
Résultat fiscal Société d'exploitation	Impôt sur PV	2 833
Trésorerie Société d'exploitation	Taxe complémentaire sur PV	0
Vente de l'immeuble et produit de cession	Prélèvements sociaux sur PV	4 824
	Total Impôt	7 657
	Produit de cession net	880 616

Le logiciel détermine automatiquement la plus-value de cession et calcule les abattements pour durée de détention.

## 2-Acquisition de l'usufruit temporaire d'un bâtiment par la Société d'exploitation :

### a) OPTIONS GENERALES

La Société d'exploitation au lieu de payer un loyer, décide d'acquérir l'usufruit temporaire de l'immeuble et la SCI achète la nue-propriété.

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI  
Options Générales

Désignation : Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment par la SE

Type de constitution

- ☐ SCI Standard à l'IR (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- ☒ Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment par la société d'exploitation
- ☐ Acquisition de l'usufruit temporaire des parts de SCI par la société d'exploitation
- ☐ SCI avec option pour l'IS (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- ☐ Acquisition par la société d'exploitation (inscription à l'actif du bilan)

Résidence du client

☐ Résident français ☒ Non résident Taux de taxation : 20,00 %

Fiscalité personnelle du client

☒ Simplifiée - Les calculs seront effectués sur la TMI du client.

☐ Standard - L'IR sera calculé en fonction du nombre de parts, du revenu net imposable et des réductions.

Option de calcul de l'IS de la société d'exploitation

☐ IS calculé à 26,5%  
☐ IS calculé à 15% puis à 26,5%  
☒ IS calculé à 15%

Option de calcul du taux d'actualisation

☐ Taux d'actualisation automatique lié au rendement brut  
☐ Taux d'actualisation fixé par l'utilisateur  
☒ Taux d'actualisation automatique lié au TRI (par défaut)

Option de calcul de l'usufruit

☒ L'usufruit est déterminé automatiquement  
☐ L'usufruit est fixé par l'utilisateur

#### 1) Désignation

Commencer par nommer la simulation, pour la différencier de celles déjà faites ou à faire.

#### 2) Origine du bien

Si votre client possède déjà l'immeuble, choisir l'option « l'immeuble est déjà possédé ». L'option « L'immeuble est acquis ou construit » est à cocher s'il s'agit d'une nouvelle acquisition d'immeuble. Cette dernière option entraîne le calcul des droits d'enregistrement relatifs à la nouvelle acquisition.

**Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI**  
**Options Générales**

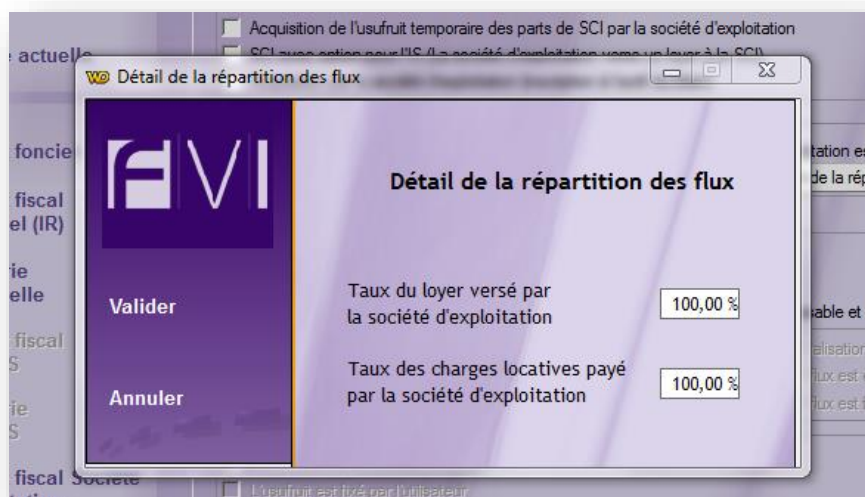
Options générales Paramètres d'étude Foncier existant Fiscalité actuelle  Résultat foncier Résultat fiscal personnel (IR) Trésorerie personnelle Résultat fiscal SCI à l'IS Trésorerie SCI à l'IS Résultat fiscal Société d'exploitation Trésorerie Société d'exploitation Vente de l'immeuble et produit de cession	<b>Désignation</b>	<b>Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment par la SE</b>	
	Type de constitution	<input type="checkbox"/> SCI Standard à l'IR (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI) <input checked="" type="checkbox"/> Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment par la société d'exploitation <input type="checkbox"/> Acquisition de l'usufruit temporaire des parts de SCI par la société d'exploitation <input type="checkbox"/> SCI avec option pour l'IS (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI) <input type="checkbox"/> Acquisition par la société d'exploitation (inscription à l'actif du bilan)	
	Origine du bien immobilier	<input type="checkbox"/> L'immeuble est acquis ou construit <input checked="" type="checkbox"/> L'immeuble est déjà possédé	
	Fiscalité personnelle du client	<input checked="" type="checkbox"/> Simplifiée - Les calculs seront effectués sur la TMI du client <input type="checkbox"/> Standard - L'IR sera calculé en fonction du nombre de parts, du revenu net imposable et des réductions	
	Option de calcul de l'IS de la société d'exploitation	<input type="checkbox"/> IS calculé à 26,5% <input type="checkbox"/> IS calculé à 15% puis à 26,5% <input checked="" type="checkbox"/> IS calculé à 15%	
	Option de calcul du taux d'actualisation	<input type="checkbox"/> Taux d'actualisation automatique lié au rendement brut <input type="checkbox"/> Taux d'actualisation fixé par l'utilisateur <input checked="" type="checkbox"/> Taux d'actualisation automatique lié au TRI (par défaut)	
	Option de calcul de l'usufruit	<input checked="" type="checkbox"/> L'usufruit est déterminé automatiquement <input type="checkbox"/> L'usufruit est fixé par l'utilisateur	

### 3) Option de location

**Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI**  
**Options Générales**

Options générales Paramètres d'étude Foncier existant Fiscalité actuelle  Résultat foncier Résultat fiscal personnel (IR) Trésorerie personnelle Résultat fiscal SCI à l'IS Trésorerie SCI à l'IS Résultat fiscal Société d'exploitation Trésorerie Société d'exploitation Vente de l'immeuble et produit de cession	<b>Désignation</b>	<b>Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment par la SE</b>	
	Type de constitution	<input type="checkbox"/> SCI Standard à l'IR (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI) <input checked="" type="checkbox"/> Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment par la société d'exploitation <input type="checkbox"/> Acquisition de l'usufruit temporaire des parts de SCI par la société d'exploitation <input type="checkbox"/> SCI avec option pour l'IS (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI) <input type="checkbox"/> Acquisition par la société d'exploitation (inscription à l'actif du bilan)	
	Origine du bien immobilier	<input checked="" type="checkbox"/> L'immeuble est acquis ou construit <input type="checkbox"/> L'immeuble est déjà possédé	
	Résidence du client	<input checked="" type="checkbox"/> Résident français <input type="checkbox"/> Non résident	
	Fiscalité personnelle du client	<input checked="" type="checkbox"/> Simplifiée - Les calculs seront effectués sur la TMI du client <input type="checkbox"/> Standard - L'IR sera calculé en fonction du nombre de parts, du revenu net imposable et des réductions	
	Option de calcul de l'IS de la société d'exploitation	<input type="checkbox"/> IS calculé à 26,5% <input type="checkbox"/> IS calculé à 15% puis à 26,5% <input checked="" type="checkbox"/> IS calculé à 15%	
	Option de calcul du taux d'actualisation	<input type="checkbox"/> Taux d'actualisation automatique lié au rendement brut <input type="checkbox"/> Taux d'actualisation fixé par l'utilisateur <input checked="" type="checkbox"/> Taux d'actualisation automatique lié au TRI (par défaut)	
	Option de calcul de l'usufruit	<input checked="" type="checkbox"/> L'usufruit est déterminé automatiquement <input type="checkbox"/> L'usufruit est fixé par l'utilisateur	

La société d'exploitation peut ne pas être l'unique locataire de l'immeuble. Par défaut, l'option « La société d'exploitation est la seule locataire » est cochée. S'il s'avère que la SCI loue à la fois à la société d'exploitation et à d'autres, décochez la case et indiquez la quote-part de loyers et de charges payée par la société d'exploitation sur le nouvel écran qui apparaît :



#### 4) Fiscalité personnelle de l'associé de la SCI

Deux niveaux de saisie sont possibles :

-**Simplifié** : lorsque l'on a peu d'informations sur le client, on saisira la Tranche Marginale (TMI).

-**Standard** : lorsque l'on dispose de renseignements fiscaux tels que : revenu net imposable, nombre de parts, réductions d'impôt, les revenus fonciers existants du client, ses prélèvements sociaux.

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Options Générales

Désignation Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment par la SE

Type de constitution

- ☐ SCI Standard à l'IR (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- ☒ Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment par la société d'exploitation
- ☐ Acquisition de l'usufruit temporaire des parts de SCI par la société d'exploitation
- ☐ SCI avec option pour l'IS (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- ☐ Acquisition par la société d'exploitation (inscription à l'actif du bilan)

Origine du bien immobilier

- ☒ L'immeuble est acquis ou construit
- ☐ L'immeuble est déjà possédé

Option de location

- ☒ La société d'exploitation est la seule locataire.

Résidence du client

Fiscalité personnelle du client

- ☐ Simplifiée - Les calculs seront effectués sur la TMI du client
- ☒ Standard - L'IR sera calculé en fonction du nombre de parts, du revenu net imposable et des réductions

IS calculé à 26,5%

- ☐ IS calculé à 15% puis à 26,5%
- ☒ IS calculé à 15%

Taux d'actualisation automatique lié au rendement brut

- ☐ Taux d'actualisation fixé par l'utilisateur
- ☒ Taux d'actualisation automatique lié au TRI (par défaut)

Option de calcul de l'usufruit

- ☒ L'usufruit est déterminé automatiquement
- ☐ L'usufruit est fixé par l'utilisateur

Résultat fiscal Société d'exploitation

Trésorerie Société d'exploitation

Vente de l'immeuble et produit de cession

#### 5) Option de calcul de l'IS de la société d'exploitation

Il s'agit du taux d'IS qui servira pour le calcul de l'impôt sur les sociétés à payer par la société d'exploitation. Par défaut il est coché à 26,5% en 2021 et à 25 % à partir de 2022.

#### 6) Option de calcul de l'usufruit

L'usufruit de l'immeuble peut être déterminé automatiquement par le logiciel ou saisi par l'utilisateur. Le logiciel fait le calcul de l'usufruit économique de l'immeuble. S'il s'agit d'un démembrement conventionnel (c'est-à-dire que l'usufruit est fixé de manière conventionnelle), l'utilisateur a la possibilité de l'inscrire lui-même. Lorsque l'usufruitier est une personne morale, la durée ne peut être plus que trentenaire.

Dans les options, on peut choisir, pour le calcul de l'usufruit du bâtiment, de prendre en compte ou d'exclure, l'indexation (évolution) de la valeur locative.

#### 7) Option de calcul du taux d'actualisation

Là également, il est donné à l'utilisateur, le choix de déterminer lui-même ce taux ou de faire confiance au logiciel qui calcule un taux de rendement facial. Le logiciel présente trois options de calcul du taux d'actualisation

-Taux d'actualisation automatique lié au rendement brut

Le logiciel détermine un taux de rendement brut =  $\text{Loyers} / \text{Investissement}$

-Taux d'actualisation fixé par l'utilisateur

C'est l'utilisateur qui fixe lui-même son taux de rendement

-Taux d'actualisation automatique lié au TRI (par défaut)

On rajoute l'indexation des loyers. Depuis janvier 2020, avec l'arrêt Luccotel c'est la méthode qui est préconisée par l'administration fiscale.

### b) PARAMETRES DE L'ETUDE

#### 1) Informations relatives à la simulation

Remplir les informations relatives à la **durée de l'étude**, la **date de constitution**, la **date de mise en exploitation** (cette dernière n'apparaît que quand l'immeuble est en cours d'acquisition ou en cours de construction). Quand l'immeuble est déjà possédé, la date de mise en exploitation ne vous est pas demandée.

ble d'exploitation par une SCI

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Options générales

Paramètres d'étude

Foncier existant

Fiscalité actuelle

Résultat foncier

Résultat fiscal personnel (IR)

Trésorerie personnelle

Résultat fiscal SCI à l'IS

Trésorerie SCI à l'IS

Résultat fiscal Société d'exploitation

Trésorerie Société d'exploitation

Vente de l'immeuble et produit de cession

Durée de l'étude (ans) 15

A cause des comparaisons avec les SCI IR dont les exercices sont obligatoirement civils, la dernière année se terminera automatiquement le 31/12.

Date de constitution 01/01/2021

Date de mise en exploitation 01/01/2021

Valeur des parts 40 000

Détention de parts dans la SCI 100,0000 %

132 000

528 000

Saisir 0

92 000

752 000

Immeuble 33

Immeubles 33

du bien 2,00 %

702 000

5,00 %

180

Tableau d'amortissement

Durée de cession d'usufruit (ans) 0

Taux Actualisation 11,18 %

Valeur de l'usufruit temporaire 0

Droits d'enregistrement 0

Frais d'acquisition US 0

Montant de l'emprunt souscrit par la Soc. d'Exploit. 0

Taux de l'emprunt 0,00 %

Durée de l'emprunt (mois) 0

Tableau d'amortissement

Remplir en cas de démembrement temporaire du bâtiment

La **valeur des parts** c'est le capital de la SCI.

La **détention des parts** correspond au pourcentage des parts détenues par le client associé.

## 2) Caractéristiques de l'immeuble

Saisir les **valeurs du terrain, de l'immeuble**, les **frais d'acquisition**, ainsi que le taux d'évolution annuel du bien.

Les droits d'enregistrement sont calculés de manière systématique par le logiciel lorsque dans les « options générales » de l'étude, « L'immeuble est acquis ou construit » est coché.

Le logiciel permet aussi la saisie manuelle des droits d'enregistrement.



ble d'exploitation par une SCI

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Options générales

Paramètres d'étude

Foncier existant

Fiscalité actuelle

Résultat foncier

Résultat fiscal personnel (IR)

Trésorerie personnelle

Résultat fiscal SCI à l'IS

Trésorerie SCI à l'IS

Résultat fiscal Société d'exploitation

Trésorerie Société d'exploitation

Vente de l'immeuble et produit de cession

Durée de l'étude (ans)

Date de début d'étude

Valeur des parts

Détention de parts dans la SCI

Loyer annuel

Charges locatives annuelles

Charges propriétaires annuelles

Taux d'évolut\* annuel des flux

☐ Calcul manuel de l'évolution des flux

Valeur du terrain 132 000

Valeur de l'immeuble 528 000

Droit d'enregistrement Saisir 33 594

Frais d'acquisition 92 000

Total acquisition 785 594

Durée d'amort. de l'immeuble 33

☒ Composants multiples

Taux d'évolut\* annuel du bien 2,00 %

Durée de cession d'usufruit (ans) 0

Taux Actualisation 11,18 %

Valeur de l'usufruit temporaire 0

Droits d'enregistrement 0

Frais d'acquisition US 0

Montant de l'emprunt souscrit par la Soc. d'Exploit. 0

Taux de l'emprunt 0,00 %

Durée de l'emprunt (mois) 0

Tableau d'amortissement

Saisissez la durée d'amortissement de l'immeuble pour un amortissement global de l'immeuble.

Si vous faites le choix des amortissements par composants, cochez la case correspondante et saisissez vos composants en pourcentage et les durées d'amortissement correspondantes puis validez.

Décomposition de l'amortissement

Détailler la décomposition de l'amortissement

Paramètre de décomposition de l'amortissement

Composant	Durée	%	Montant
Composant 1	50 ans	77,7 %	410 256 €
Composant 2	25 ans	13,1 %	69 168 €
Composant 3	15 ans	9,2 %	48 576 €
Composant 4	0 ans	0,0 %	0 €
Composant 5	0 ans	0,0 %	0 €

☒ Saisie manuelle du tableau d'amortissement

Année	Amort. Annuel	Total Amort.
2013		
2014		
2015		
2016		
2017		
2018		
2019		
2020		
2021		
2022		
2023		
2024		
2025		
2026		
2027		
2028		

Tableau d'amortissement

### 3) Emprunt souscrit par le nu-propiétaire

Ce premier emprunt correspond à l'acquisition de la nue-propriété de l'immeuble par la SCI  
Ce cadre correspond aux emprunts souscrits par la SCI. Possibilité d'inscrire jusqu'à cinq (5) emprunts.



Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Options générales

Paramètres d'étude

Foncier existant

Fiscalité actuelle

Résultat foncier

Résultat fiscal personnel (IR)

Trésorerie personnelle

Résultat fiscal SCI à l'IS

Trésorerie SCI à l'IS

Résultat fiscal Société d'exploitation

Trésorerie Société d'exploitation

Vente de l'immeuble et produit de cession

Durée de l'étude (ans) 15

Date de début d'étude 01/01/2013

Valeur du terrain 132 000

Valeur de l'immeuble 528 000

Droit d'enregistrement NP Saisir 0

Frais d'acquisition NP 92 000

Total acquisition 752 000

Valeur des parts

Détention de parts dans la SCI

Valeur locative

Charges usufructuaires annuelles

Charges nue propriété annuelles

Taux d'évolut\* annuel des flux

☒ Calcul manuel de l'évolution des flux

Durée de cession d'usufruit (ans) 15

Taux d'usufruit

Valeur de la nue propriété 260 000

Montant emprunté par le NP 620 000

Taux de l'emprunt 5,00 %

Durée de l'emprunt (mois) 180

☒ Emprunts multiples ...

Tableau d'amortissement

Valeur de la nue propriété 260 000

Montant emprunté par le NP 0

☒ Emprunts multiples ...

Tableau d'amortissement

En ce qui concerne l'emprunt fait par la société civile, il s'agit du financement réalisé par le nu-propriétaire. Il représente souvent le résultat suivant :

**Totale acquisition – Valeur des parts – Valeur usufruit temporaire**

#### 4) Les loyers et charges

Nécessaires pour le calcul de l'usufruit. Si la durée de démembrement est inférieure à la durée de l'étude, le logiciel considère que la société d'exploitation versera le loyer à la SCI au terme du démembrement.

#### 5) Durée du démembrement

La durée du démembrement doit être supérieure à la durée de l'emprunt. La valeur de l'usufruit temporaire est automatiquement calculée sur la base d'un usufruit économique en tenant compte de la valeur du bien (hors frais d'acquisition) des loyers annuels et évidemment de la durée de l'usufruit.

La saisie de la **durée de cession de l'usufruit**, permet de déterminer automatiquement la **valeur de l'usufruit temporaire** et les **droits d'enregistrement**.

Sachant que la durée maximale de démembrement est de 30 ans (article 669 du CGI alinéa 2).

**Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI**

Options générales Paramètres d'étude Foncier existant Fiscalité actuelle	Durée de l'étude (ans)	15	Valeur du terrain	132 000
	Date de début d'étude	01/01/2013	Valeur de l'immeuble	528 000
	Valeur des parts	50 000	Droit d'enregistrement NP	Saisir 0
	Détention de parts dans la SCI	100,0000 %	Frais d'acquisition NP	92 000
Résultat foncier Résultat fiscal personnel (IR) Trésorerie personnelle	Valeur locative	75 000	Total acquisition	752 000
	Charges usufruitaires annuelles	1 200	<input checked="" type="checkbox"/> Composants multiples	
	Charges nue propriété annuelles	3 500	Taux d'évolut* annuel du bien	2,00 %
	Taux d'évolut* annuel des flux	1,50 %	Valeur de la nue propriété	260 000
			Montant emprunté par le NP	350 000
			Taux de l'emprunt	5,00 %
			Durée de l'emprunt (mois)	180

<b>Durée de cession d'usufruit (ans)</b>	15	<b>Taux Actualisation</b>	11,18 %
<b>Assiette de taxation de l'US</b>	400 000	<b>Valeur de l'usufruit temporaire</b>	400 000
<b>Impôt sur cession de l'US</b>	236 000	<b>Droit d'enregistrement US</b>	Saisir 15 453
		<b>Frais d'acquisition US</b>	0

d'exploitation	Taux de l'emprunt	4,00 %	Tableau d'amortissement
Vente de l'immeuble et produit de cession	Durée de l'emprunt (mois)	120	

Le logiciel calcule par ailleurs, l'impôt sur la cession de l'usufruit (IR + Prélèvements Sociaux). Le calcul ne se fait que lorsque l'immeuble était déjà possédé par votre client (cf. Options générales) et c'est ce dernier qui cède l'usufruit temporaire du bâtiment à la Société d'exploitation.

#### 6) Emprunt souscrit par la Société d'exploitation

Il s'agit de l'emprunt souscrit par la Société d'exploitation pour l'acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment. Le montant de l'emprunt souscrit par la Société d'exploitation correspond au financement de l'usufruit temporaire.

**Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI**

**Options générales**

Paramètres d'étude

Foncier existant

**Fiscalité actuelle**

Résultat foncier

Résultat fiscal personnel (IR)

Trésorerie personnelle

Résultat fiscal SCI à l'IS

Durée de l'étude (ans)	15
Date de début d'étude	01/01/2013
Valeur des parts	50 000
Détention de parts dans la SCI	100,0000 %
Valeur locative	75 000
Charges usufructuaires annuelles	1 200
Charges nue propriété annuelles	3 500
Taux d'évolut* annuel des flux	1,50 %
<input checked="" type="checkbox"/> Calcul manuel de l'évolution des flux	

Valeur du terrain	132 000
Valeur de l'immeuble	528 000
Droit d'enregistrement NP	0
Frais d'acquisition NP	92 000
<b>Total acquisition</b>	<b>752 000</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Composants multiples	
Taux d'évolut* annuel du bien	2,00 %
Valeur de la nue propriété	260 000
Montant emprunté par le NP	350 000
Taux de l'emprunt	5,00 %
Durée de l'emprunt (mois)	180

[Tableau d'amortissement](#)

**Durée de cession d'usufruit (ans)** 15

**Assiette de taxation de l'US** 400 000

**Impôt sur cession de l'US** 62 000

**Montant de l'emprunt souscrit par la Soc. d'Exploit.** 400 000

**Taux de l'emprunt** 4,00 %

**Durée de l'emprunt (mois)** 120

**Taux Actualisation** 11,18 %

**Valeur de l'usufruit temporaire** 400 000

**Droit d'enregistrement US** 15 453

**Frais d'acquisition US** 0

[Tableau d'amortissement](#)

### c) FONCIER EXISTANT

Le foncier existant permet de saisir le résultat foncier que le client associé possède **déjà** dans son patrimoine personnel. Le paramétrage a été réduit à quelques rubriques :

- Les revenus et charges
- Les intérêts d'emprunt
- Les déficits antérieurs non encore imputés

**Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI**

**Foncier existant**

Options générales

Paramètres d'étude

Foncier existant

Fiscalité actuelle

Résultat foncier

Résultat fiscal personnel (IR)

Trésorerie personnelle

Résultat fiscal SCI à l'IS

Trésorerie SCI à l'IS

Résultat fiscal Société d'exploitation

Trésorerie Société d'exploitation

Vente de l'immeuble et produit de cession

Déficits antérieurs non encore imputés		Biens existants, fiscalisés dans la catégorie des propriétés rurales ou urbaines			
Années	Montants	Années	Revenus	Charges	Intérêts
2012		2013			
2011		2014			
2010		2015			
2009		2016			
2008		2017			
2007		2018			
2006		2019			
2005		2020			
2004		2021			
2003		2022			
		2023			

Biens existants, fiscalisés dans la catégorie des secteurs sauvegardés				Biens existants - monuments historiques	
Années	Revenus	Charges	Intérêts	Années	Résultat
2013				2013	
2014				2014	
2015				2015	
2016				2016	
2017				2017	
2018				2018	
2019				2019	
2020				2020	
2021				2021	
2022				2022	
2023				2023	

Si le client associé possède des biens faisant l'objet d'un amortissement Périissol, Besson, Robien, Borloo..., il faut les comptabiliser dans le poste « **Charges des propriétés rurales et urbaines** ».

#### d) FISCALITE ACTUELLE

Si vous réalisez une étude avec une fiscalité du client en mode « **simplifié** », vous pouvez saisir la Tranche Marginale d'Imposition.

**Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI**

Généralités

Foncier existant

Fiscalité actuelle

Résultat foncier

Résultat fiscal

TMI 30.0

Ta 0.00

Ta 5.50

Ta 14.00

Ta 30.00

Ta 40.00

Années	Revenu Net Impos.	Impôt Simple	Prélèvements sociaux	Total
2009				
2010				
2011				
2012				
2013				
2014				
2015				
2016				
2017				
2018				

En mode « **Standard** », vous indiquerez pour chacune des années, le nombre de parts (qui peut varier lorsqu'un enfant quitte le foyer fiscal) et le revenu net imposable. Il s'agit du revenu ayant fait l'objet de l'abattement de 10 % sur les salaires, après abattement pour réfaction de 40 % sur les valeurs mobilières et après déduction des charges telles que les pensions alimentaires, la CSG déductible de l'année précédente et les prélèvements sociaux.

**Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI**

**Fiscalité actuelle**

Options générales

Paramètres d'étude

Foncier existant

Fiscalité actuelle

Résultat foncier

Résultat fiscal personnel (IR)

Trésorerie personnelle

Résultat fiscal SCI à l'IS

Trésorerie SCI à l'IS

Résultat fiscal Société d'exploitation

Trésorerie Société d'exploitation

Vente de l'immeuble et produit de cession

TMI

Taux d'évolution des revenus et charges fiscales

Année	Parts	Revenu Net Impos.	Impôt Simple	Prélèvements sociaux	Total
2013	2.0	150 000	34 785		34 785
2014	2.0	150 000	34 785		34 785
2015	2.0	150 000	34 785		34 785
2016	2.0	150 000	34 785		34 785
2017	2.0	150 000	34 785		34 785
2018	2.0	150 000	34 785		34 785
2019	2.0	150 000	34 785		34 785
2020	2.0	150 000	34 785		34 785
2021	2.0	150 000	34 785		34 785
2022	2.0	150 000	34 785		34 785
2023	2.0	150 000	34 785		34 785
2024	2.0	150 000	34 785		34 785
2025	2.0	150 000	34 785		34 785
2026	2.0	150 000	34 785		34 785
2027	2.0	150 000	34 785		34 785
2028	2.0	150 000	34 785		34 785

Le logiciel déterminera l'impôt simple aussi appelé impôt au barème. Ce montant de droit simple peut être différent de l'impôt inscrit sur l'avis d'imposition reçu par le client, ce cas survient lorsque le contribuable est concerné par la règle de plafonnement du quotient familial. **Cette différence n'a aucune incidence sur le résultat.**

#### e) RESULTAT FONCIER

Il n'y a que les charges de propriétaires. Pendant toute la durée du démembrement, seules les charges propriétaires viendront s'imputer sur le résultat foncier.





Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI						
Trésorerie personnelle						
Options générales	Année	Logers	Frais et Charges	Apports financiers et adossés	Remboursement emprunt	Economie (+) supplément (-) d'impôt
Paramètres d'étude						Flux de trésorerie
Foncier existant	2013		-3 500	164 000	-30 446	130 054
Fiscalité actuelle	2014		-3 553		-33 213	-36 766
	2015		-3 606		-33 213	-36 819
	2016		-3 660		-33 213	-36 873
	2017		-3 715		-33 213	-36 928
	2018		-3 770		-33 213	-36 984
	2019		-3 827		-33 213	-37 040
Résultat foncier	2020		-3 884		-33 213	-37 098
Résultat fiscal personnel (IR)	2021		-3 943		-33 213	-37 156
Trésorerie personnelle	2022		-4 002		-33 213	-37 215
	2023		-4 062		-33 213	-37 275
	2024		-4 123		-33 213	-37 336
Résultat fiscal SCI à l'IS	2025		-4 185		-33 213	-37 398
Trésorerie SCI à l'IS	2026		-4 247		-33 213	-37 461
	2027		-4 311		-33 213	-37 524
	2028			-2 768		-2 768
	2029					
Résultat fiscal Société d'exploitation						
Trésorerie Société d'exploitation						
Vente de l'immeuble et produit de cession						
		0	-58 387	164 000	-498 200	0
						-392 588

## h) RESULTAT FISCAL SOCIETE D'EXPLOITATION

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI							
Résultat fiscal de la société d'exploitation							
Options générales	Années	Recettes imposables	Charges déductibles	Amortissements déductibles	Intérêts de l'emprunt souscrit par la SE	Résultats fiscaux	Economie (+) supplément (-) d'impôt
Paramètres d'étude	2013		-16 653	-26 667	-14 164	-57 484	19 161
Foncier existant	2014		-1 218	-26 667	-14 158	-42 042	14 014
Fiscalité actuelle	2015		-1 236	-26 667	-12 755	-40 658	13 553
	2016		-1 255	-26 667	-11 294	-39 216	13 072
	2017		-1 274	-26 667	-9 775	-37 715	12 572
	2018		-1 293	-26 667	-8 193	-36 152	12 051
Résultat foncier	2019		-1 312	-26 667	-6 547	-34 525	11 508
	2020		-1 332	-26 667	-4 833	-32 832	10 944
Résultat fiscal personnel (IR)	2021		-1 352	-26 667	-3 050	-31 069	10 356
	2022		-1 372	-26 667	-1 195	-29 234	9 744
Trésorerie personnelle	2023		-1 393	-26 667	-13	-28 073	9 358
	2024		-1 414	-26 667		-28 080	9 360
	2025		-1 435	-26 667		-28 101	9 367
Résultat fiscal SCI à l'IS	2026		-1 456	-26 667		-28 123	9 374
	2027		-1 478	-26 667		-28 145	9 382
Trésorerie SCI à l'IS	2028						
Résultat fiscal Société d'exploitation							
Trésorerie Société d'exploitation							
Vente de l'immeuble et produit de cession							
		0	-35 472	-400 000	-85 977	-521 448	173 816

L'économie d'IS (théorique) correspond à 28 % du résultat fiscal en 2018 (progressivement 26,50 % et 25 % en 2022 suite à la réforme de l'IS).



#### i) TRESORERIE SOCIETE D'EXPLOITATION

La trésorerie de la Société d'exploitation est obtenue en additionnant :

- ## J) VENTE DE L'IMMEUBLE ET PRODUIT DE CESSIION

Pour les travaux, il est prévu une majoration forfaitaire de 15 % du prix d'acquisition si la détention excède 5 ans, autrement on n'y a pas droit en représentation des travaux réalisés par le vendeur si il ne prend pas en compte le montant réel des travaux (lorsque le contribuable

n'est pas en état d'apporter la justification des dépenses de construction, d'agrandissement, de rénovation ou d'amélioration).

Les plus-values immobilières sont taxées suivant le taux proportionnel et uniforme de **19 % (+ 17,50 % de prélèvements sociaux)** après les abattements pour durée de détention.

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013, il y a une dissociation entre l'abattement fiscal pour durée de détention et l'abattement de la base taxable des prélèvements sociaux pour durée de détention (avant cette date, les deux abattements étaient confondus).

Ainsi, la base **fiscale** taxable est nulle après 22 ans de détention (6 % d'abattement entre la 6<sup>ème</sup> et la vingt et unième année puis 4 % la vingt-deuxième année).

La base taxable des **prélèvements sociaux** est quant à elle abattue de 1,65 % de 6 à 21 ans 1,60 % la 22<sup>ème</sup> année et 9 % à partir de 23<sup>ème</sup> année.

Ce qui fait qu'entre la 23<sup>ème</sup> et la 30<sup>ème</sup> année de détention, les plus-values immobilières ne sont soumises qu'aux seuls prélèvements sociaux.

Quand l'abattement est à 100 %, pas de taxation.

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI		
Options générales		
Paramètres d'étude	Valeur de cession	888 273
Foncier existant	Valeur d'acquisition	660 000
Fiscalité actuelle	Frais d'acquisition (+droits enregistrement)	92 000
	Travaux forfaitaires (15%)	99 000
	Plus value	37 273
Résultat foncier	Quote part de plus value taxable	37 273
Résultat fiscal personnel (IR)	Taux abattement fiscal durée de détention	60,00 %
Trésorerie personnelle	Taux abattement PS durée de détention	16,50 %
Résultat fiscal SCI à l'IS	Base taxable Impôt de PV	14 909
Trésorerie SCI à l'IS	Base taxable prélèvements sociaux	31 123
Résultat fiscal Société d'exploitation	Impôt sur PV	2 833
Trésorerie Société d'exploitation	Taxe complémentaire sur PV	0
Vente de l'immeuble et produit de cession	Prélèvements sociaux sur PV	4 824
	Total Impôt	7 657
	Produit de cession net	880 616

Le logiciel détermine automatiquement la plus-value de cession et calcule les abattements pour durée de détention.

### 3) Acquisition de l'usufruit temporaire des parts de SCI par la Société d'exploitation

Au lieu d'acquérir l'usufruit temporaire des bâtiments, la société d'exploitation acquiert l'usufruit temporaire des parts de la SCI afin de bénéficier de la fiscalité à l'IS conformément à l'article 238 bis K du CGI.

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Options Générales

Désignation : Acquisition de l'usufruit temporaire des parts par la SE

Type de constitution

- ☐ SCI Standard à l'IR (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- ☐ Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment par la société d'exploitation
- ☒ Acquisition de l'usufruit temporaire des parts de SCI par la société d'exploitation
- ☐ SCI avec option pour l'IS (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- ☐ Acquisition par la société d'exploitation (inscription à l'actif du bilan)

Fiscalité personnelle du client

- ☐ Simplifiée - Les calculs seront effectués sur la TMI du client
- ☒ Standard - L'IR sera calculé en fonction du nombre de parts, du revenu net imposable et des réductions

Option de calcul de l'IS de la société d'exploitation

- ☒ IS calculé à 33,33%
- ☐ IS calculé à 15% puis à 33,33%

Option de calcul du taux d'actualisation

- ☒ Le taux d'actualisation des flux est déterminé automatiquement
- ☐ Le taux d'actualisation des flux est fixé par l'utilisateur

Option de calcul de l'usufruit

- ☒ L'usufruit est déterminé automatiquement
- ☐ L'usufruit est fixé par l'utilisateur
- ☐ Exclusion du supplément de l'économie d'IS pour la valorisation de l'US des parts.

Calcul des droits sur l'acquisition des parts de SCI

- ☒ Calcul sur la valeur nominale des parts de la SCI
- ☐ Calcul sur la valeur "flux" de la pleine propriété des parts

Se passe en deux étapes :

- L'opération consiste à constituer une SCI, celle-ci acquiert donc un bâtiment, qu'elle finance par un emprunt et qu'elle loue à la Société d'exploitation.
- Dans un deuxième temps, la Société d'exploitation achète aux associés de la SCI, l'usufruit temporaire de leurs parts.

Une personne morale étant associé de la SCI, il y aura application de l'article 238 bis K du CGI qui aura pour effet de rendre la SCI passible de l'IS, **sans y avoir opté**. De ce fait, au terme du démembrement, les associés redeviendront pleins propriétaires des parts, la SCI retrouvant le régime des revenus fonciers classiques.

Qu'est-ce que l'usufruit temporaire des parts ?

C'est la valeur des flux de trésorerie futurs actualisés pendant la durée du démembrement.

Le résultat de la SCI à l'IS remonte à la Société d'exploitation

#### a) **OPTIONS GENERALES**

##### 1) Désignation

Commencer par nommer la simulation, pour la différencier de celles déjà faites ou à faire.

## 2) Origine du bien

Si votre client possède déjà l'immeuble, choisir l'option « l'immeuble est déjà possédé ». L'option « L'immeuble est acquis ou construit » est à cocher s'il s'agit d'une nouvelle acquisition d'immeuble. Cette dernière option entraîne le calcul des droits d'enregistrement relatifs à la nouvelle acquisition.

The screenshot shows the FVI software interface for 'Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI'. The 'Options Générales' tab is active. A dialog box titled 'Origine du bien immobilier' is open, showing two options: 'L'immeuble est acquis ou construit' (unchecked) and 'L'immeuble est déjà possédé' (checked). The background interface shows various settings for the acquisition, including 'Désignation', 'Type de constitution', and 'Fiscalité personnelle du client'.

## 3) Option de location

The screenshot shows the FVI software interface for 'Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI'. The 'Options Générales' tab is active. A dialog box titled 'Option de location' is open, showing two options: 'La société d'exploitation est la seule locataire.' (checked) and 'L'immeuble est loué à la fois à la société d'exploitation et à un tiers' (unchecked). The background interface shows various settings for the acquisition, including 'Désignation', 'Type de constitution', and 'Fiscalité personnelle du client'.

La société d'exploitation peut ne pas être l'unique locataire de l'immeuble. Par défaut, l'option « La société d'exploitation est la seule locataire » est cochée. S'il s'avère que la SCI loue à la fois

à la société d'exploitation et à d'autres, décochez la case et indiquez la quote-part de loyer et de charges payée par la société d'exploitation sur le nouvel écran qui apparaît :

#### 4) Fiscalité personnelle de l'associé de la SCI

Deux niveaux de saisie sont possibles :

-**Simplifié** : lorsque l'on a peu d'information sur le client, on saisira la Tranche Marginale (TMI).

-**Standard** : lorsque l'on dispose de renseignements fiscaux tels que : revenu net imposable, nombre de parts, réductions d'impôt, les revenus fonciers existants du client, ses prélèvements sociaux.



#### 5) Option de calcul de l'IS

La Société d'exploitation verse un loyer qui constitue des charges. Ces charges viennent réduire le résultat de la Société d'exploitation, ce qui va entraîner une économie d'IS.

Pour les Sociétés générant moins de **38 120 €** de bénéfice, il convient de sélectionner l'option « **IS calculé à 15 % puis à 28 % (et/ou 33.33 %)** ».

Par défaut, le logiciel sélectionnera l'option « **IS calculé à 28 %** »

#### 6) Option de calcul du taux d'actualisation

Là également, il est donné à l'utilisateur, le choix de déterminer lui-même ce taux ou de faire confiance au logiciel qui calcule un taux de rendement lié au TRI. Le logiciel présente trois options de calcul du taux d'actualisation

- Taux d'actualisation automatique lié au rendement brut : Le logiciel détermine un taux de rendement brut = Loyers / Investissement

- Taux d'actualisation fixé par l'utilisateur : C'est l'utilisateur qui fixe lui-même son taux de rendement

- Taux d'actualisation automatique lié au TRI (par défaut) : On rajoute l'indexation des loyers et on enlève l'IS. On prend 73.5% du rendement puis en 2021, l'IS est à 26, 5 % et 75 % en 2022 avec un IS à 25%. Depuis janvier 2020, avec l'arrêt Luccotel c'est la méthode préconisée par l'administration fiscale.

#### 7) Option de calcul de l'usufruit

L'usufruit temporaire des parts de la SCI peut être déterminé automatiquement par le logiciel ou saisi par l'utilisateur. Pour déterminer la valeur de l'usufruit des parts, le logiciel calcule la valeur nette actualisée des revenus nets générés par la SCI pendant la période du démembrement. Autrement dit, pour connaître la valeur de l'usufruit des parts, nous avons besoin d'estimer la trésorerie future que servira la SCI dans le temps. La SCI loue l'immeuble qui génère des revenus, en contrepartie, elle va rembourser l'emprunt et payer des taxes.

#### 8) Calcul des droits sur l'acquisition des parts de SCI

**Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI**

**Options Générales**

**Désignation** Acquisition de l'usufruit temporaire des parts par la SE

Type de constitution

- ☐ SCI Standard à l'IR (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- ☐ Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment par la société d'exploitation
- ☒ Acquisition de l'usufruit temporaire des parts de SCI par la société d'exploitation
- ☐ SCI avec option pour l'IS (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- ☐ Acquisition par la société d'exploitation (inscription à l'actif du bilan)

Origine du bien immobilier

- ☐ L'immeuble est acquis ou construit
- ☒ L'immeuble est déjà possédé

Option de location

- ☒ La société d'exploitation est la seule locataire.

Fiscalité personnelle du client

- ☐ Simplifiée - Les calculs seront effectués sur la TMI du client
- ☒ Standard - L'IR sera calculé en fonction du nombre de parts, du revenu net imposable et des réductions

Option de calcul de l'IS de la société d'exploitation

- ☒ IS calculé à 33,33%
- ☐ IS calculé à 15% puis à 33,33%

Option de calcul du taux d'actualisation

- ☒ Le taux d'actualisation des flux est déterminé automatiquement
- ☐ Le taux d'actualisation des flux est fixé par l'utilisateur

Option de calcul de l'usufruit

**Calcul des droits sur l'acquisition des parts de SCI**

- ☒ Calcul sur la valeur nominale des parts de la SCI
- ☐ Calcul sur la valeur "flux" de la pleine propriété des parts

Par défaut, le logiciel choisit le calcul sur la valeur nominale des parts. La deuxième option permet le calcul par la valeur des flux futurs actualisés à l'infini (100 ans pour le logiciel). Cette dernière option est réservée aux spécialistes, car elle s'applique dans des cadres très spécifiques.

## b) PARAMETRES D'ETUDE

### 1) Informations relatives à la simulation

**Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI**

**Options générales**

**Paramètres d'étude**

**Foncier existant**

**Fiscalité actuelle**

**Résultat foncier**

**Résultat fiscal personnel (IR)**

**Trésorerie personnelle**

**Résultat fiscal SCI à l'IS**

**Trésorerie SCI à l'IS**

**Résultat fiscal Société d'exploitation**

**Trésorerie Société d'exploitation**

**Vente de l'immeuble et produit de cession**

**Durée de l'étude (ans)** 17

**Date de constitution** 01/01/2021

**Date de mise en exploitation** 01/01/2021

**Valeur des parts** 40 000

**Détention de parts dans la SCI** 100,0000 %

**Durée de cession d'usufruit** 17 ans

**Assiette de taxation de l'US** 59 994

**Impôt sur cession de l'US** 34 917

**Montant de l'emprunt souscrit par la Soc. d'Exploit.** 0

**Taux de l'emprunt** 0,00 %

**Durée de l'emprunt (mois)** 0

**Taux Actualisation** 8,83 %

**Valeur de l'usufruit temporaire** 59 994

**Droits d'enregistrement** 920

**Frais d'acquisition US** 0

**50 000**

**450 000**

**29 033**

**14 550**

**543 583**

**30**

**2,00 %**

**500 000**

**4,00 %**

**180**

**01/01/2021**

**Tableau d'amortissement**

**3 583**

**0**

**Tableau d'amortissement**

Remplir les informations relatives à la **durée de l'étude**, la **date de constitution**, la **date de mise en exploitation** (cette dernière n'apparaît que quand l'immeuble est en cours d'acquisition ou en cours de construction). Quand l'immeuble est déjà possédé, la date de mise en exploitation ne vous est pas demandée.

La **valeur des parts** c'est le capital de la SCI.

La **détention des parts** correspond au pourcentage des parts détenues par le client associé.

## 2) Caractéristiques de l'immeuble

Saisir les **valeurs du terrain, de l'immeuble**, des **frais d'acquisition**, ainsi que le taux d'évolution annuel du bien.

Les droits d'enregistrement sont calculés de manière systématique par le logiciel lorsque dans les « options générales » de l'étude, « L'immeuble est acquis ou construit » est coché.

Le logiciel permet aussi la saisie manuelle des droits d'enregistrement.

ble d'exploitation par une SCI

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Options générales  
Paramètres d'étude  
Foncier existant  
Fiscalité actuelle

Résultat foncier  
Résultat fiscal personnel (IR)  
Trésorerie personnelle  
Résultat fiscal SCI à l'IS  
Trésorerie SCI à l'IS  
Résultat fiscal Société d'exploitation  
Trésorerie Société d'exploitation  
Vente de l'immeuble et produit de cession

Durée de l'étude (ans)  
Date de début d'étude  
Valeur des parts  
Détenition de parts dans

Loyer annuel  
Charges locatives annue  
Charges propriétaires ann  
Taux d'évolut\* annuel de  
☐ Calcul manuel de l'évolution des flux

Durée d'amort. de l'immeuble 33  
☐ Composants multiples  
Taux d'évolut\* annuel du bien 2,00 %

Durée de cession d'usufruit (ans) 0  
Taux Actualisation 11,18 %  
Valeur de l'usufruit temporaire 0  
Droits d'enregistrement 0  
Frais d'acquisition US 0

Montant de l'emprunt souscrit par la Soc. d'Exploit. 0  
Taux de l'emprunt 0,00 %  
Durée de l'emprunt (mois) 0

Tableau d'amortissement

Saisissez la durée d'amortissement de l'immeuble pour un amortissement global de l'immeuble.

Si vous faites le choix des amortissements par composants, cochez la case correspondante, et saisissez vos composants en pourcentage et les durées d'amortissement correspondantes et validez.



**Décomposition de l'amortissement**

Détaillez la décomposition de l'amortissement

Paramètre de décomposition de l'amortissement

Composant	Durée	%	Montant
Composant 1	50 ans	77,7 %	410 256 €
Composant 2	25 ans	13,1 %	69 168 €
Composant 3	15 ans	9,2 %	48 576 €
Composant 4	0 ans	0,0 %	0 €
Composant 5	0 ans	0,0 %	0 €

Tableau d'amortissement

☒ Saisie manuelle du tableau d'amortissement.

Année	Amort. Annuel	Total Amort.
2013		
2014		
2015		
2016		
2017		
2018		
2019		
2020		
2021		
2022		
2023		
2024		
2025		
2026		
2027		
2028		

### 3) Emprunt souscrit par la SCI

Ce cadre correspond aux emprunts souscrits par la SCI. Possibilité d'inscrire jusqu'à cinq (5) emprunts.

**Montant de l'emprunt** 120 000  
**Taux de l'emprunt** 5,00 %  
**Durée de l'emprunt (mois)** 60

☐ Emprunts multiples **Tableau d'amortissement**

Detention de parts dans la SCI 100,0000 %

☐ Composants multiples  
Taux d'évolut\* annuel du bien 2,00 %

Loyer annuel 48 000  
Charges locatives annuelles 0  
Charges propriétaires annuelles 0  
Taux d'évolut\* annuel des flux 2,00 %

☐ Calcul manuel de l'évolution des flux **Évolution des flux**

Durée de cession d'usufruit 17 ans  
Assiette de taxation de l'US 59 994  
Impôt sur cession de l'US 34 917

Montant de l'emprunt souscrit par la Soc. d'Exploit. 0  
Taux de l'emprunt 0,00 % **Tableau d'amortissement**  
Durée de l'emprunt (mois) 0

Montant de l'emprunt 500 000  
Taux de l'emprunt 4,00 %  
Durée de l'emprunt (mois) 180  
Date de souscription de l'emprunt 01/01/2021

☐ Emprunts multiples **Tableau d'amortissement**

Apport en compte courant 3 583  
dont apport par la Sté d'Exploitation 0

Taux Actualisation 8,83 %  
Valeur de l'usufruit temporaire 59 994  
Droits d'enregistrement Saisir 920  
Frais d'acquisition US 0

Les apports en compte courant sont la différence entre le montant de l'investissement et le montant de l'emprunt auquel on enlève la valeur des parts.

### 4) Les loyers et charges

Nécessaires pour le calcul de l'usufruit. Permet de calculer le taux d'actualisation nécessaire au calcul de l'usufruit des parts. Cocher le « calcul manuel de l'évolution des flux » permet de saisir manuellement les différents flux (hors emprunts) relatifs à l'exploitation de la SCI.

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Options générales		Durée de l'étude (ans)		15	Valeur du terrain	132 000
Paramètres d'étude		Date de début d'étude		01/01/2013	Valeur de l'immeuble	528 000
Foncier existant		Valeur des parts		50 000	Droit d'enregistrement NP	Saisir 0
Fiscalité actuelle		Détenation de parts dans la SCI		100,0000 %	Frais d'acquisition NP	92 000
					Total acquisition	752 000
					<input checked="" type="checkbox"/> Composants multiples	
					Taux d'évolut* annuel du bien	2,00 %

Résultat foncier	Loyer annuel	75 000
Résultat pers	Charges locatives annuelles	1 200
Trés pers	Charges propriétaires annuelles	3 500
Rés SCI	Taux d'évolut* annuel des flux	1,50 %
Trés SCI	<input type="checkbox"/> Calcul manuel de l'évolution des flux	Évolution des flux
Rés d'ex		

Trésorerie Société d'exploitation	Taux de l'emprunt	4,00 %
Vente de l'immeuble et produit de cession	Durée de l'emprunt (mois)	120

##### 5) Valeur de l'usufruit temporaire

Si la valeur de l'usufruit temporaire est négative, cela signifie que la SCI représentera une source de coût pour la Société d'exploitation. Pour ne pas risquer **l'acte anormal de gestion**, le logiciel ne vous permettra pas de poursuivre l'étude si la valeur de l'usufruit temporaire est négative.

**En augmentant la durée du démembrement, vous ferez accroître la valeur de l'usufruit temporaire.**



Il s'agit des droits d'enregistrement liés à l'acquisition de l'usufruit temporaire des parts par la Société d'exploitation. En cliquant sur le bouton de la loupe, vous aurez l'écran vous détaillant le calcul :

Montant des Droits d'enregistrement =

50 000 €	X	46,00 %	X	5,00 %	=	1 150 €
Valeur du nominal des parts		Quote-part US (Art. 669 du CGI)		Taux de taxation		

### 7) Emprunt souscrit par la Société d'exploitation

Il s'agit de l'emprunt souscrit par la Société d'exploitation pour l'acquisition de l'usufruit des parts.

Durée de cession d'usufruit (ans)	15	Taux Actualisation	10,55 %
Assiette de taxation de l'US	319 244	Valeur de l'usufruit temporaire	319 244
Impôt sur cession de l'US	49 483	Droits d'enregistrement	1 150
		Frais d'acquisition US	0
Montant de l'emprunt souscrit par la Soc. d'Exploit.	300 000		
Taux de l'emprunt	3,00 %	Tableau d'amortissement	
Durée de l'emprunt (mois)	60		

### c) FONCIER EXISTANT

Le foncier existant permet de saisir le résultat foncier que le client associé possède **déjà** dans son patrimoine personnel. Le paramétrage a été réduit à quelques rubriques :

- Les revenus et les charges
- Les intérêts d'emprunt
- Les déficits antérieurs non encore imputés

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Foncier existant

Déficits antérieurs non encore imputés			Biens existants, fiscalisés dans la catégorie des propriétés rurales ou urbaines			
Années	Montants		Années	Revenus	Charges	Intérêts
2012			2013			
2011			2014			
2010			2015			
2009			2016			
2008			2017			
2007			2018			
2006			2019			
2005			2020			
2004			2021			
2003			2022			
			2023			

Biens existants, fiscalisés dans la catégorie des secteurs sauvegardés				Biens existants - monuments historiques	
Années	Revenus	Charges	Intérêts	Années	Résultat
2013				2013	
2014				2014	
2015				2015	
2016				2016	
2017				2017	
2018				2018	
2019				2019	
2020				2020	
2021				2021	
2022				2022	
2023				2023	

Si le client associé possède des biens faisant l'objet d'un amortissement Périssol, Besson, Robien, Borloo..., il faut les comptabiliser dans le poste « **Charges des propriétés rurales et urbaines** ».

#### d) FISCALITE ACTUELLE

Si vous réalisez une étude en mode « **simplifié** », vous pouvez saisir la Tranche Marginale d'Imposition.

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Généralités

Foncier existant

Fiscalité actuelle

Résultat foncier

Résultat fiscal

TMI

Taux d'évolution des revenus et charges fiscales

Année	Revenu Net Impos.	Impôt Simple	Prélèvements sociaux	Total
2009	14.00			
2010	30.00			
2011	40.00			
2012				
2013				
2014				
2015				
2016				
2017				
2018				

Si l'étude est réalisée en mode « **Standard** », vous indiquerez pour chacune des années, le nombre de parts (qui peut varier lorsqu'un enfant quitte le foyer fiscal) et le revenu net imposable. Il s'agit du revenu ayant fait l'objet de l'abattement de 10 % sur les salaires, après abattement pour réfaction de 40 % sur les valeurs mobilières et après déduction des charges telles que les pensions alimentaires, la CSG déductible de l'année précédente et les prélèvements sociaux.

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Fiscalité actuelle

Options générales

Paramètres d'étude

Foncier existant

Fiscalité actuelle

Résultat foncier

Résultat fiscal personnel (IR)

Trésorerie personnelle

Résultat fiscal SCI à l'IS

Trésorerie SCI à l'IS

Résultat fiscal Société d'exploitation

Trésorerie Société d'exploitation

Vente de l'immeuble et produit de cession

TMI

Taux d'évolution des revenus et charges fiscales

Année	Parts	Revenu Net Impos.	Impôt Simple	Prélèvements sociaux	Total
2013	2.0	150 000	34 785		34 785
2014	2.0	150 000	34 785		34 785
2015	2.0	150 000	34 785		34 785
2016	2.0	150 000	34 785		34 785
2017	2.0	150 000	34 785		34 785
2018	2.0	150 000	34 785		34 785
2019	2.0	150 000	34 785		34 785
2020	2.0	150 000	34 785		34 785
2021	2.0	150 000	34 785		34 785
2022	2.0	150 000	34 785		34 785
2023	2.0	150 000	34 785		34 785
2024	2.0	150 000	34 785		34 785
2025	2.0	150 000	34 785		34 785
2026	2.0	150 000	34 785		34 785
2027	2.0	150 000	34 785		34 785
2028	2.0	150 000	34 785		34 785

Le logiciel déterminera l'impôt simple aussi appelé impôt au barème. Ce montant de droit simple peut être différent de l'impôt inscrit sur l'avis d'imposition reçu par le client, ce cas survient lorsque le contribuable est concerné par la règle de plafonnement du quotient familial. **Cette différence n'a aucune incidence sur le résultat.**

#### e) RESULTAT FONCIER

Pendant toute la durée du démembrement des parts, « **Résultat foncier** » et « **Résultat fiscal personnel** » seront vides car la SCI aura basculé dans le régime des Sociétés à l'IS **sans y avoir opté**.

Résultat foncier								
Année	Evolution sans investissement immobilier				Evolution avec 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
2012								
2013								
2014								
2015								
2016								
2017								
2018								
2019								
2020								
2021								
2022								
2023								
2024								
2025								
2026								
2027								
	0	0	0	0	0	0	0	0

#### f) RESULTAT FISCAL PERSONNEL (IR)

« **Résultat fiscal personnel** » vide, car la SCI aura basculé dans le régime des Sociétés à l'IS **sans y avoir opté**.

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI										
Résultat fiscal personnel (IR)										

### g) TRESORERIE PERSONNELLE

La trésorerie personnelle fera apparaître dans la colonne « **apports financiers et adossement** », la différence entre la valeur des parts à l'origine et la valeur de l'usufruit temporaire des parts (valeur de cession de l'usufruit temporaire), déduction faite de la fiscalité sur l'US.

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI						
Trésorerie personnelle						
<b>Options générales</b>						
<b>Paramètres d'étude</b>						
Foncier existant						
Fiscalité actuelle						
Résultat foncier						
Résultat fiscal personnel (IR)						
Trésorerie personnelle						
Résultat fiscal SCI à l'IS						
Trésorerie SCI à l'IS						
Résultat fiscal Société d'exploitation						
Trésorerie Société d'exploitation						
Vente de l'immeuble et produit de cession						
	0	0	269 761	0	0	269 761

La SCI dépendant du régime de l'IS, les boutons « **Résultat fiscal SCI à l'IS** » et « **Trésorerie SCI à l'IS** » deviennent actifs.

## h) RESULTAT FISCAL SCI A L'IS

La SCI étant à l'IS sans y avoir opté (donc réversible), son résultat fiscal remontera à la Société d'exploitation. En outre, elle pourra déduire les frais d'acquisition et amortir l'immeuble d'exploitation.







Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI							
Résultat fiscal de la société d'exploitation							
Options générales							
Paramètres d'étude	Années	Recettes imposables	Charges déductibles	Amortissements déductibles	Intérêts de l'emprunt souscrit par la SE	Résultats fiscaux	Economie (+) ou supplément (-) d'impôt
Foncier existant	2012	26 871	-76 200	-21 283	-6 974	-77 586	25 862
Fiscalité actuelle	2013	66 932	-77 343	-21 283	-6 800	-38 495	12 832
	2014	68 314	-78 503	-21 283	-5 040	-36 511	12 170
	2015	69 728	-79 681	-21 283	-3 225	-34 461	11 487
	2016	71 175	-80 876	-21 283	-1 356	-32 340	10 780
Résultat foncier	2017	72 654	-82 089	-21 283	-27	-30 744	10 248
	2018	74 169	-83 320	-21 283		-30 435	10 145
Résultat fiscal personnel (IR)	2019	75 719	-84 570	-21 283		-30 134	10 045
	2020	77 306	-85 839	-21 283		-29 816	9 939
Trésorerie personnelle	2021	78 931	-87 126	-21 283		-29 478	9 826
	2022	80 595	-88 433	-21 283		-29 121	9 707
Résultat fiscal SCI à l'IS	2023	82 301	-89 760	-21 283		-28 742	9 581
	2024	84 048	-91 106	-21 283		-28 341	9 447
Trésorerie SCI à l'IS	2025	85 840	-92 473	-21 283		-27 916	9 305
	2026	87 676	-93 860	-21 283		-27 466	9 155
	2027						
Résultat fiscal Société d'exploitation							
Trésorerie Société d'exploitation							
Vente de l'immeuble et produit de cession							
		1 102 259	-1 271 179	-319 244	-23 423	-511 587	170 529

La valeur de l'usufruit des parts étant en général assez faible, la Société d'exploitation a rarement recours à l'emprunt.

L'économie d'impôt est égale à 15 %, 33 1/3 %, 28 %, 26.5 % ou 25 % du résultat fiscal calculé. Le taux appliqué et fonction de l'année de réalisation du résultat fiscal (réforme de l'IS).

## k) TRESORERIE SOCIETE D'EXPLOITATION

La trésorerie de la Société d'exploitation est obtenue en additionnant :

- La **trésorerie de la SCI** qui remonte à la Société d'exploitation
- Les dépenses déterminées par l'apport (première année) et les charges
- L'emprunt finançant l'usufruit
- L'économie d'IS calculée dans le tableau précédent



Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI		
Options générales		
Paramètres d'étude	Valeur de cession	888 273
Foncier existant	Valeur d'acquisition	660 000
Fiscalité actuelle	Frais d'acquisition (+droits enregistrement)	49 500
	Travaux forfaitaires (15%)	99 000
	Plus value	79 773
Résultat foncier	Quote part de plus value taxable	79 773
Résultat fiscal personnel (IR)	Taux abattement fiscal durée de détention	60,00 %
Trésorerie personnelle	Taux abattement PS durée de détention	16,50 %
Résultat fiscal SCI à l'IS	Base taxable Impôt de PV	31 909
Trésorerie SCI à l'IS	Base taxable prélèvements sociaux	66 611
Résultat fiscal Société d'exploitation	Impôt sur PV	6 063
Trésorerie Société d'exploitation	Taxe complémentaire sur PV	0
Vente de l'immeuble et produit de cession	Prélèvements sociaux sur PV	10 325
	Total Impôt	16 387
	Produit de cession net	871 886

Ainsi, la base **fiscale** taxable est nulle après 22 ans de détention (6 % d'abattement entre la 6<sup>ème</sup> et la vingt et unième année puis 4 % la vingt-deuxième année).

La base taxable des **prélèvements sociaux** est quant à elle abattue de 1,65 % de 6 à 21 ans 1,60 % la 22<sup>ème</sup> année et 9 % à partir de 23<sup>ème</sup> année.

Ce qui fait qu'entre la 23<sup>ème</sup> et la 30<sup>ème</sup> année de détention, les plus-values immobilières ne sont soumises qu'aux seuls prélèvements sociaux.

Quand l'abattement est à 100 %, pas de taxation.

Le logiciel détermine automatiquement la plus-value de cession et calcule les abattements pour durée de détention.

#### 4) SCI avec option à l'IS (la Société d'exploitation verse un loyer à la SCI)

C'est comme la première simulation pour la société d'exploitation.

Avec 2 écrans supplémentaires :

- Résultat fiscal de la SCI à l'IS
- Trésorerie de la SCI à l'IS

Cette simulation intègre la notion de distribution du résultat excédentaire de la SCI ; Le logiciel propose deux options : soit choisir de distribuer annuellement le résultat, soit de distribuer à la fin de la simulation.

Le taux de rémunération annuel est celui du placement de la trésorerie disponible.

##### a) **OPTIONS GENERALES**

###### 1) Désignation

Commencer par nommer la simulation, pour la différencier de celles déjà faites ou à faire.

###### 2) Type de constitution

Sélectionner l'option « SCI avec option pour l'IS (la Société d'exploitation verse un loyer à la SCI).

###### 3) Origine du bien

Si votre client possède déjà l'immeuble, choisir l'option « l'immeuble est déjà possédé ». L'option « L'immeuble est acquis ou construit » est à cocher s'il s'agit d'une nouvelle acquisition d'immeuble. Cette dernière option entraîne le calcul des droits d'enregistrement relatifs à la nouvelle acquisition.

**Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI**

**Options Générales**

Désignation : **SCI avec option pour l'IS (La SE verse un loyer à la SCI)**

Type de constitution :

- ☐ SCI Standard à l'IR (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- ☐ Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment par la société d'exploitation
- ☐ Acquisition de l'usufruit temporaire des parts de SCI par la société d'exploitation
- ☒ SCI avec option pour l'IS (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- ☐ Acquisition par la société d'exploitation (inscription à l'actif du bilan)

Origine du bien immobilier :

- ☐ L'immeuble est acquis ou construit
- ☒ L'immeuble est déjà possédé

Standard - L'IR sera calculé en fonction du nombre de parts, du revenu net imposable et des réductions

Option de calcul de l'IS de la société d'exploitation :

- ☒ IS calculé à 33,33%
- ☐ IS calculé à 15% puis à 33,33%

Option de calcul du taux d'actualisation :

- ☒ Le taux d'actualisation des flux est déterminé automatiquement.
- ☐ Le taux d'actualisation des flux est fixé par l'utilisateur.

Option de calcul de l'usufruit :

- ☐ L'usufruit est déterminé automatiquement.
- ☐ L'usufruit est fixé par l'utilisateur.

Option de distribution du résultat excédentaire de la SCI :

- ☒ Distribution du résultat à la fin
- ☐ Distribution du résultat chaque année

Taux de rémunération annuel : **0,00 %**

#### 4) Option de location

**Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI**

**Options Générales**

Désignation : **SCI IS**

Type de constitution :

- ☐ SCI Standard à l'IR (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- ☐ Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment par la société d'exploitation
- ☐ Acquisition de l'usufruit temporaire des parts de SCI par la société d'exploitation
- ☒ SCI avec option pour l'IS (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- ☐ Acquisition par la société d'exploitation (inscription à l'actif du bilan)

Origine du bien immobilier :

- ☒ L'immeuble est acquis ou construit
- ☐ L'immeuble est déjà possédé

Résidence du client :

- ☒ Résident français
- ☐ Non résident

Fiscalité personnelle du client :

- ☒ Simplifiée - Les calculs seront effectués sur la TMI du client
- ☐ Standard - L'IR sera calculé en fonction du nombre de parts, du revenu net imposable et des réductions

Option de calcul de l'IS de la société d'exploitation :

- ☒ IS calculé à 26,5%
- ☐ IS calculé à 15% puis à 26,5%
- ☐ IS calculé à 15%

Option de calcul du taux d'actualisation :

- ☐ Taux d'actualisation automatique lié au rendement brut
- ☐ Taux d'actualisation fixé par l'utilisateur
- ☒ Taux d'actualisation automatique lié au TPI (par défaut)

Option de calcul de l'usufruit :

- ☐ L'usufruit est déterminé automatiquement
- ☐ L'usufruit est fixé par l'utilisateur

Option de distribution du résultat excédentaire de la SCI :

- ☒ Distribution du résultat à la fin
- ☐ Distribution du résultat chaque année

Taux de rémunération annuel : **2,00 %**



La société d'exploitation peut ne pas être l'unique locataire de l'immeuble. Par défaut, l'option « La société d'exploitation est la seule locataire » est cochée. S'il s'avère que la SCI loue à la fois à la société d'exploitation et à d'autres, décochez la case et indiquez la quote-part de loyer et de charges payée par la société d'exploitation sur le nouvel écran qui apparaît :



#### 5) Fiscalité personnelle de l'associé de la SCI

Deux niveaux de saisie sont possibles :

-**Simplifié** : lorsque l'on a peu d'information sur le client, on saisira la Tranche Marginale (TMI).

-**Standard** : lorsque l'on dispose de renseignements fiscaux tels que : revenu net imposable, nombre de parts, réductions d'impôt, les revenus fonciers existants du client, ses prélèvements sociaux.





La **valeur des parts** c'est le capital de la SCI.

La **détention des parts** correspond au pourcentage des parts détenues par le client associé.

## 2) Caractéristiques de l'immeuble

Saisir les **valeurs du terrain, de l'immeuble**, les **frais d'acquisition**, ainsi que le taux d'évolution annuel du bien.

Les droits d'enregistrement sont calculés de manière systématique par le logiciel lorsque dans les « options générales » de l'étude, « L'immeuble est acquis ou construit » est coché.

Le logiciel permet aussi la saisie manuelle des droits d'enregistrement.

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI	
Valeur du terrain	132 000
Valeur de l'immeuble	528 000
Droit d'enregistrement	33 594
Frais d'acquisition	92 000
<b>Total acquisition</b>	<b>785 594</b>
Durée d'amort. de l'immeuble	33
<input type="checkbox"/> Composants multiples	...
Taux d'évolut* annuel du bien	2,00 %

Saisissez la durée d'amortissement de l'immeuble pour un amortissement global de l'immeuble.

Si vous faites le choix des amortissements par composants, cochez la case correspondante, et saisissez vos composants en pourcentage et les durées d'amortissement correspondantes et validez.

**Décomposition de l'amortissement**

Détaillez la décomposition de l'amortissement

Paramètre de décomposition de l'amortissement

Composant	Durée	%	Montant
Composant 1	50 ans	77,7 %	410 256 €
Composant 2	25 ans	13,1 %	69 168 €
Composant 3	15 ans	9,2 %	48 576 €
Composant 4	0 ans	0,0 %	0 €
Composant 5	0 ans	0,0 %	0 €

Tableau d'amortissement

☒ Saisie manuelle du tableau d'amortissement.

Année	Amort. Annuel	Total Amort.
2013		
2014		
2015		
2016		
2017		
2018		
2019		
2020		
2021		
2022		
2023		
2024		
2025		
2026		
2027		
2028		

### 3) Emprunt

Cet emprunt correspond à l'acquisition de l'immeuble par la SCI

**Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI**

Options générales

Paramètres d'étude

Foncier existant

Fiscalité actuelle

Résultat foncier

Résultat fiscal personnel (IR)

Trésorerie personnelle

Résultat fiscal SCI à l'IS

Trésorerie SCI à l'IS

Résultat fiscal Société d'exploitation

Trésorerie Société d'exploitation

Vente de l'immeuble et produit de cession

Durée de l'étude (ans) 15

Valeur du terrain 132 000

Valeur de l'immeuble 528 000

Date de constitution

Date de mise en es

Valeur des parts

Détention de parts

Loyer annuel

Charges locales a

Charges propriétaires

Taux d'évolut\* annu

☐ Calcul manuel de l'évolution des flux

Evolution des flux

Emprunts multiples

Tableau d'amortissement

Montant de l'emprunt 702 000

Taux de l'emprunt 5,00 %

Durée de l'emprunt (mois) 180

☐ Emprunts multiples

Tableau d'amortissement

Durée de cession d'usufruit (ans) 0

Taux Actualisation 11,18 %

Valeur de l'usufruit temporaire 0

Droits d'enregistrement 15 453

Frais d'acquisition US 0

Montant de l'emprunt souscrit par la Soc. d'Exploit. 0

Taux de l'emprunt 0,00 %

Durée de l'emprunt (mois) 0

Tableau d'amortissement

### c) FONCIER EXISTANT

Pas de prise en compte du foncier existant dans cette simulation de SCI à l'IS, car pas de revenus fonciers. Idem pour les onglets « Résultat foncier » et « résultat foncier personnel » qui sont également grisés pour cette simulation de SCI à l'IS.

**Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI**

**Options Générales**

Options générales

Paramètres d'étude

Foncier existant

Fiscalité actuelle

Résultat foncier

Résultat fiscal personnel (IR)

Trésorerie personnelle

Résultat fiscal SCI à l'IS

Trésorerie SCI à l'IS

Résultat fiscal Société d'exploitation

Trésorerie Société d'exploitation

Vente de l'immeuble et produit de cession

**Désignation** SCI option IS

Type de constitution

☐ SCI Standard à l'IR (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)

☐ Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment par la société d'exploitation

☐ Acquisition de l'usufruit temporaire des parts de SCI par la société d'exploitation

☒ SCI avec option pour l'IS (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)

☐ Acquisition par la société d'exploitation (Inscription à l'actif du bilan)

Origine du bien immobilier

☐ L'immeuble est acquis ou construit

☒ L'immeuble est déjà possédé

Option de location

☒ La société d'exploitation est la seule locataire.

Fiscalité personnelle du client

☐ Simplifiée - Les calculs seront effectués sur la TMI du client

☒ Standard - L'IR sera calculé en fonction du nombre de parts, du revenu net imposable et des réductions

☐ Standard + récupération - Les paramètres de l'IR seront automatiquement récupérés du dossier fiscal du client (Nécessite d'avoir généré une déclaration de revenus et d'avoir saisi le foncier existant)

Option de calcul de l'IS de la société d'exploitation

☒ IS calculé à 33,33%

☐ IS calculé à 15% puis à 33,33%

Option de calcul du taux d'actualisation

☒ Le taux d'actualisation des flux est déterminé automatiquement

☐ Le taux d'actualisation des flux est fixé par l'utilisateur

Option de calcul de l'usufruit

☐ L'usufruit est déterminé automatiquement

☐ L'usufruit est fixé par l'utilisateur

Option de distribution du résultat excédentaire de la SCI

☒ Distribution du résultat à la fin

☐ Distribution du résultat chaque année

Taux de rémunération annuel **1.50 %**

#### d) FISCALITE ACTUELLE

Si vous réalisez une étude en mode « **simplifié** », vous pouvez saisir la Tranche Marginale d'Imposition.

**Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI**

Généralités

Foncier existant

Fiscalité actuelle

Résultat foncier

Résultat fiscal

**TMI** **30.0%**

Taux d'actualisation des flux **0,00**

Année	Revenu Net Impos.	Impôt Simple	Prélèvements sociaux	Total
2009	14.00	30.00	40.00	
2010				
2011				
2012				
2013				
2014				
2015				
2016				
2017				
2018				

Si l'étude est réalisée en mode « **Standard** », vous indiquerez pour chacune des années, le nombre de parts (qui peut varier lorsqu'un enfant quitte le foyer fiscal) et le revenu net imposable. Il s'agit du revenu ayant fait l'objet de l'abattement de 10 % sur les salaires, après abattement pour réfaction de 40 % sur les valeurs mobilières et après déduction des charges telles que les pensions alimentaires, la CSG déductible de l'année précédente et les prélèvements sociaux.

**Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI**

**Fiscalité actuelle**

Options générales

Paramètres d'étude

Foncier existant

Fiscalité actuelle

Résultat foncier

Résultat fiscal personnel (IR)

Trésorerie personnelle

Résultat fiscal SCI à l'IS

Trésorerie SCI à l'IS

Résultat fiscal Société d'exploitation

Trésorerie Société d'exploitation

Vente de l'immeuble et produit de cession

TMI

Taux d'évolution des revenus et charges fiscales

Année	Parts	Revenu Net Impos.	Impôt Simple	Prélèvements sociaux	Total
2009	2.0	150 000	35 075		35 075
2010	2.0	150 000	34 785		34 785
2011	2.0	150 000	34 785		34 785
2012	2.0	150 000	34 785		34 785
2013	2.0	150 000	34 785		34 785
2014	2.0	150 000	34 785		34 785
2015	2.0	150 000	34 785		34 785
2016	2.0	150 000	34 785		34 785
2017	2.0	150 000	34 785		34 785
2018	2.0	150 000	34 785		34 785
2019	2.0	150 000	34 785		34 785
2020	2.0	150 000	34 785		34 785
2021	2.0	150 000	34 785		34 785
2022	2.0	150 000	34 785		34 785
2023	2.0	150 000	34 785		34 785
2024	2.0	150 000	34 785		34 785

Le logiciel déterminera l'impôt simple aussi appelé impôt au barème. Ce montant de droit simple peut être différent de l'impôt inscrit sur l'avis d'imposition reçu par le client, ce cas survient lorsque le contribuable est concerné par la règle de plafonnement du quotient familial. **Cette différence n'a aucune incidence sur le résultat.**

**Pas de résultat foncier ni de résultat fiscal personnel**

#### e) TRESORERIE PERSONNELLE

Ne figure que les apports financiers et les adossements s'il y a lieu.

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI						
Trésorerie personnelle						
Options générales	Année	Loges	Frais et Charges	Apports financiers et adossements	Remboursement emprunt	Economie (+) supplément (-) d'impôt
Paramètres d'étude	2009					
Foncier existant	2010					
Fiscalité actuelle	2011					
	2012					
	2013					
	2014					
Résultat foncier	2015					
	2016					
Résultat fiscal personnel (IR)	2017					
	2018					
Trésorerie personnelle	2019					
	2020					
Résultat fiscal SCI à l'IS	2021					
	2022					
Trésorerie SCI à l'IS	2023					
	2024					
Résultat fiscal Société d'exploitation	2025					
Trésorerie Société d'exploitation						
Vente de l'immeuble et produit de cession						
		0	0	0	0	0

## f) RESULTAT FISCAL SCI à l'IS

Sur l'écran du résultat fiscal, nous pouvons noter qu'on déduit les frais d'acquisition la première année et qu'on tient compte de l'amortissement de l'immeuble (compte tenu de la durée qui a été saisie dans les paramètres d'étude).

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI							
Résultat fiscal de la SCI à l'IS (option à l'IS)							
Options générales	Années	Recettes imposables	Charges déductibles	Amortissements déductibles	Intérêts d'emprunt payés	Report des déficits des années antérieures	Résultats fiscaux
Paramètres d'étude	2009	75 000	-129 094	-16 000	-9 118		-79 212
Foncier existant	2010	76 125	-3 553	-16 000	-9 491	-79 212	-32 131
Fiscalité actuelle	2011	77 267	-3 606	-16 000	-8 992	-32 131	16 538
	2012	78 426	-3 660	-16 000	-8 468		50 298
	2013	79 602	-3 715	-16 000	-7 917		51 971
Résultat foncier	2014	80 796	-3 770	-16 000	-7 337		53 689
	2015	82 008	-3 827	-16 000	-6 728		55 453
Résultat fiscal personnel (IR)	2016	83 238	-3 884	-16 000	-6 088		57 266
	2017	84 487	-3 943	-16 000	-5 415		59 129
Trésorerie personnelle	2018	85 754	-4 002	-16 000	-4 707		61 045
	2019	87 041	-4 062	-16 000	-3 964		63 015
	2020	88 346	-4 123	-16 000	-3 182		65 041
Résultat fiscal SCI à l'IS	2021	89 671	-4 185	-16 000	-2 361		67 126
	2022	91 016	-4 247	-16 000	-1 497		69 272
Trésorerie SCI à l'IS	2023	92 382	-4 311	-16 000	-589		71 482
	2024			-16 000	-7		-16 007
Résultat fiscal Société d'exploitation							
Trésorerie Société d'exploitation							
Vente de l'immeuble et produit de cession							
		1 251 160	-183 981	-256 000	-85 861		741 325
							160 212

## g) TRESORERIE SCI à l'IS.

Les recettes proviennent des loyers perçus de la Société d'exploitation.

La colonne « Impôt Société » correspond à celle du « Résultat fiscal SCI à l'IS ». Et le résultat de ces recettes et dépenses représente la trésorerie de la SCI à l'IS.

## h) RESULTAT FISCAL DE LA SOCIETE D'EXPLOITATION

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI							
Résultat fiscal de la société d'exploitation							
Options générales	Années	Recettes imposables	Charges déductibles	Amortissements déductibles	Intérêts de l'emprunt souscrit par la SE	Résultats fiscaux	Economie (+) supplément (-) d'impôt
Paramètres d'étude	2009		-76 200			-76 200	18 411
	2010		-77 343			-77 343	18 792
Foncier existant	2011		-78 503			-78 503	19 179
	2012		-79 681			-79 681	19 572
Fiscalité actuelle	2013		-80 876			-80 876	19 970
	2014		-82 089			-82 089	20 374
	2015		-83 320			-83 320	20 785
	2016		-84 570			-84 570	21 201
	2017		-85 839			-85 839	21 624
Résultat foncier	2018		-87 126			-87 126	22 053
	2019		-88 433			-88 433	22 489
Résultat fiscal personnel (IR)	2020		-89 760			-89 760	22 931
	2021		-91 106			-91 106	23 380
Trésorerie personnelle	2022		-92 473			-92 473	23 836
	2023		-93 860			-93 860	24 298
	2024		-95 268			-95 268	24 767
Résultat fiscal SCI à l'IS	2025		-96 697			-96 697	25 244
	2026		-98 147			-98 147	25 727
Trésorerie SCI à l'IS	2027		-99 619			-99 619	26 218
	2028		-101 114			-101 114	26 716
	2029						
Résultat fiscal Société d'exploitation							
Trésorerie Société d'exploitation							
Vente de l'immeuble et produit de cession		0	-1 762 024	0	0	-1 762 024	447 568

Et en dernière colonne nous avons l'économie d'impôt générée par cette charge qu'est la location de l'immeuble.

## i) TRESORERIE DE LA SOCIETE D'EXPLOITATION

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Trésorerie de la société d'exploitation

Options générales	Années	Recettes	Dépenses	Emprunt souscrit par la société d'exploitation	Economie (+) supplément (-) d'impôt	Trésorerie
Paramètres d'étude	2009		-76 200		18 411	-57 789
Foncier existant	2010		-77 343		18 792	-58 551
	2011		-78 503		19 179	-59 324
Fiscalité actuelle	2012		-79 681		19 572	-60 109
	2013		-80 876		19 970	-60 906
	2014		-82 089		20 374	-61 715
	2015		-83 320		20 785	-62 536
	2016		-84 570		21 201	-63 369
	2017		-85 839		21 624	-64 215
Résultat foncier	2018		-87 126		22 053	-65 073
	2019		-88 433		22 489	-65 944
Résultat fiscal personnel (IR)	2020		-89 760		22 931	-66 828
	2021		-91 106		23 380	-67 726
Trésorerie personnelle	2022		-92 473		23 836	-68 637
	2023		-93 860		24 298	-69 562
Résultat fiscal SCI à l'IS	2024		-95 268		24 767	-70 500
	2025		-96 697		25 244	-71 453
	2026		-98 147		25 727	-72 420
Trésorerie SCI à l'IS	2027		-99 619		26 218	-73 402
	2028		-101 114		26 716	-74 398
Résultat fiscal Société d'exploitation	2029					
Trésorerie Société d'exploitation						
Vente de l'immeuble et produit de cession		0	-1 762 024	0	447 568	-1 314 456

Comme tous les tableaux de trésorerie, nous avons les recettes et les dépenses. D'un côté, nous avons les loyers et de l'autre l'économie d'IS induite par cette charge.

## j) VENTE DE L'IMMEUBLE ET PRODUIT DE CESSIION

Le champ produit de cession est calculé en tenant compte de la valeur d'acquisition du bien immobilier (hors frais) et du taux d'évolution annuelle saisi sur l'écran « **paramètres d'étude** ».

La valeur nette comptable est automatiquement calculée en prenant comme base :

- La date d'acquisition de l'immeuble
- La valeur d'acquisition de l'immeuble
- La durée d'amortissement
- La durée de l'étude

La VNC est donc déterminée à l'issue de la durée de simulation. Exemple si une durée de simulation est à 17 ans, la VNC est calculée à 17 ans de détention révolue. Le logiciel calcule alors l'IS puis détermine les dividendes distribués à l'associé ainsi, que son IR et ses Prélèvements Sociaux induits. Le logiciel calcule alors le produit de cession net d'impôt.

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI		
Options générales		
Paramètres d'étude	Valeur de cession	888 273
Foncier existant	Valeur Nette Comptable	404 000
Fiscalité actuelle	Plus value	484 273
	Impôt Société	161 424
	Produit de cession net d'IS	726 849
Résultat foncier	Produit de cession net d'IS	726 849
Résultat fiscal personnel (IR)	Trésorerie restant à distribuer	0
	Solde à distribuer	726 849
Trésorerie personnelle	Quote part dividendes distribués	726 849
Résultat fiscal SCI à l'IS	Impôt sur le revenu	173 568
Trésorerie SCI à l'IS	Prélèvements Sociaux	112 662
Résultat fiscal Société d'exploitation	Produit de cession net	440 619
Trésorerie Société d'exploitation		
Vente de l'immeuble et produit de cession		

Le produit de cession net d'IS est obtenu en retranchant l'IS de la plus-value.

La « **Trésorerie restant à distribuer** » correspond à la trésorerie accumulée tout au long de la simulation par la SCI qui ne l'a pas distribué.

La « Trésorerie restant à distribuer » correspond à la trésorerie accumulée tout au long de la simulation par la SCI qui ne l'a pas distribuée.

« **Trésorerie restant à distribuer** » + « **produit de cession net d'IS** » va représenter les dividendes à distribuer. Ces dividendes vont par la suite subir une fiscalité de (17,20 % de PS + taxation au barème progressif). Et à l'issue de cette fiscalité, nous avons « **Produit de cession net** ».



## 5) Acquisition par la société d'exploitation (inscription à l'actif du bilan)

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Options Générales

Désignation : Acquisition par la SE (inscription à l'actif du bilan)

Type de constitution

- ☐ SCI Standard à l'IR (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- ☐ Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment par la société d'exploitation
- ☐ Acquisition de l'usufruit temporaire des parts de SCI par la société d'exploitation
- ☐ SCI avec option pour l'IS (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)
- ☒ Acquisition par la société d'exploitation (inscription à l'actif du bilan)

Fiscalité personnelle du client

- ☐ Simplifiée - Les calculs seront effectués sur la TMI du client
- ☒ Standard - L'IR sera calculé en fonction du nombre de parts, du revenu net imposable et des réductions

Option de calcul de l'IS de la société d'exploitation

- ☒ IS calculé à 33,33%
- ☐ IS calculé à 15% puis à 33,33%

Option de calcul du taux d'actualisation

- ☒ Le taux d'actualisation des flux est déterminé automatiquement
- ☐ Le taux d'actualisation des flux est fixé par l'utilisateur

Option de calcul de l'usufruit

- ☐ L'usufruit est déterminé automatiquement
- ☐ L'usufruit est fixé par l'utilisateur

### a) OPTIONS GENERALES

Il n'y a pas de résultat foncier, pas de fiscalité, ni de trésorerie personnelle et enfin, aucun calcul ni fiscal, ni trésorerie n'est effectué sur la SCI puisque qu'il n'y a pas de SCI constituée.... C'est la société d'Exploitation qui réalise l'acquisition.

Par contre, il y a un amortissement de l'immeuble.

#### 1) Désignation

Commencer par nommer la simulation, pour la différencier de celles déjà faites ou à faire.

#### 2) Origine du bien

Si votre client possède déjà l'immeuble, choisir l'option « l'immeuble est déjà possédé ». L'option « L'immeuble est acquis ou construit » est à cocher s'il s'agit d'une nouvelle acquisition d'immeuble.

**Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI**

**Options Générales**

Options générales

Paramètres d'étude

Foncier existant

Fiscalité actuelle

Résultat foncier

Résultat fiscal personnel (IR)

Trésorerie personnelle

Résultat fiscal SCI à l'IS

Trésorerie SCI à l'IS

Résultat fiscal Société d'exploitation

Trésorerie Société d'exploitation

Vente de l'immeuble et produit de cession

**Désignation** Acquisition par la SE (inscription à l'actif du bilan)

Type de constitution

☐ SCI Standard à l'IR (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)

☐ Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment par la société d'exploitation

☐ Acquisition de l'usufruit temporaire des parts de SCI par la société d'exploitation

☐ SCI avec option pour l'IS (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)

☒ Acquisition par la société d'exploitation (inscription à l'actif du bilan)

**Origine du bien immobilier**

☐ L'immeuble est acquis ou construit

☒ L'immeuble est déjà possédé

☐ Simplifiée - Les calculs seront effectués sur la TMI du client

☒ Standard - L'IR sera calculé en fonction du nombre de parts, du revenu net imposable et des réductions

Option de calcul de l'IS de la société d'exploitation

☒ IS calculé à 33,33%

☐ IS calculé à 15% puis à 33,33%

Option de calcul du taux d'actualisation

☒ Le taux d'actualisation des flux est déterminé automatiquement

☐ Le taux d'actualisation des flux est fixé par l'utilisateur

Option de calcul de l'usufruit

☐ L'usufruit est déterminé automatiquement

☐ L'usufruit est fixé par l'utilisateur

### 3) Option de location

Nous constaterons qu'il n'y a pas de loyers à saisir pour la société d'exploitation, car le bien est directement inscrit à l'actif du bilan.

### 4) Fiscalité personnelle du client associé

Deux niveaux de saisie sont possibles :

-**Simplifié** : lorsque l'on a peu d'information sur le client, on saisira la Tranche Marginale (TMI).

-**Standard** : lorsque l'on dispose de renseignements fiscaux tels que : revenu net imposable, nombre de parts, réductions d'impôt, les revenus fonciers existants du client, ses prélèvements sociaux.

**Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI**

**Options Générales**

Options générales

Paramètres d'étude

Foncier existant

Fiscalité actuelle

Résultat f

Résultat f  
personne

Trésorerie  
personne

Résultat fiscal  
SCI à l'IS

Trésorerie  
SCI à l'IS

Résultat fiscal Société  
d'exploitation

Trésorerie Société  
d'exploitation

Vente de l'immeuble  
et produit de cession

**Désignation** Acquisition par la SE (inscription à l'actif du bilan)

Type de constitution

☐ SCI Standard à l'IR (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)

☐ Acquisition de l'usufruit temporaire du bâtiment par la société d'exploitation

☐ Acquisition de l'usufruit temporaire des parts de SCI par la société d'exploitation

☐ SCI avec option pour l'IS (La société d'exploitation verse un loyer à la SCI)

☒ Acquisition par la société d'exploitation (inscription à l'actif du bilan)

Origine du bien immobilier

Option de location

**Fiscalité personnelle du client**

☐ Simplifiée - Les calculs seront effectués sur la TMI du client

☒ Standard - L'IR sera calculé en fonction du nombre de parts, du revenu net imposable et des réductions

Option de calcul de l'IS de la société d'exploitation

☒ IS calculé à 33,33%

☐ IS calculé à 15% puis à 33,33%

Option de calcul du taux d'actualisation

☒ Le taux d'actualisation des flux est déterminé automatiquement

☐ Le taux d'actualisation des flux est fixé par l'utilisateur

Option de calcul de l'usufruit

☐ L'usufruit est déterminé automatiquement

☐ L'usufruit est fixé par l'utilisateur

## b) PARAMETRES DE L'ETUDE

Ici nous intégrons les différents paramètres de la simulation tels que la durée, la valeur des différents composants du bien, la durée de l'amortissement, le taux d'évolution du bien, les différentes charges et éventuellement l'emprunt contracté par la société d'exploitation pour l'acquisition de l'immeuble. Nous constaterons qu'il n'y a pas de loyers à saisir car le bien est directement inscrit à l'actif du bilan.

**Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI**

Options générales

Paramètres d'étude

Foncier existant

Fiscalité actuelle

Résultat foncier

Résultat fiscal  
personnel (IR)

Trésorerie  
personnelle

Résultat fiscal  
SCI à l'IS

Trésorerie  
SCI à l'IS

Résultat fiscal Société  
d'exploitation

Trésorerie Société  
d'exploitation

Vente de l'immeuble  
et produit de cession

**Durée de l'étude (ans)** 15

**Date de début d'étude** 01/01/2009

**Valeur des parts** 0

**Détent\* parts sté exploitation** 100,0000 %

**Loyer annuel** 0

**Charges locatives annuelles** 1 200

**Charges propriétaires annuelles** 3 500

**Taux d'évolut\* annuel des flux** 1,50 %

☐ Calcul manuel de l'évolution des flux

**Évolution des flux**

**Durée de cession d'usufruit (ans)** 0

**Montant de l'emprunt souscrit par la Soc. d'Exploit.** 0

**Taux de l'emprunt** 0,00 %

**Durée de l'emprunt (mois)** 0

**Valeur du terrain** 132 000

**Valeur de l'immeuble** 528 000

**Droit d'enregistrement** Saisir 0

**Frais d'acquisition** 92 000

**Total acquisition** 752 000

**Durée d'amort. de l'immeuble** 33

☐ Composants multiples

**Taux d'évolut\* annuel du bien** 2,00 %

**Montant de l'emprunt** 702 000

**Taux de l'emprunt** 5,00 %

**Durée de l'emprunt (mois)** 180

☐ Emprunts multiples

**Tableau d'amortissement**

**Taux Actualisation** 0,00 %

**Valeur de l'usufruit temporaire** 0

**Droits d'enregistrement** 15 453

**Frais d'acquisition US** 0

**Tableau d'amortissement**

### c) RESULTAT FISCAL DE LA SOCIETE D'EXPLOITATION

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI						
Résultat fiscal de la société d'exploitation						
Options générales	Années	Recettes imposables	Charges déductibles	Amortissements déductibles	Intérêts de l'emprunt souscrit par la SE	Résultats fiscaux
Paramètres d'étude	2009		-96 700	-16 000	-31 566	-144 266
Foncier existant	2010		-4 771	-16 000	-32 858	-53 629
Fiscalité actuelle	2011		-4 842	-16 000	-31 131	-51 973
	2012		-4 915	-16 000	-29 316	-50 230
	2013		-4 988	-16 000	-27 407	-48 396
	2014		-5 063	-16 000	-25 401	-46 465
	2015		-5 139	-16 000	-23 293	-44 432
	2016		-5 216	-16 000	-21 076	-42 292
	2017		-5 295	-16 000	-18 746	-40 041
Résultat foncier	2018		-5 374	-16 000	-16 297	-37 671
Résultat fiscal personnel (IR)	2019		-5 455	-16 000	-13 723	-35 177
	2020		-5 536	-16 000	-11 017	-32 553
	2021		-5 619	-16 000	-8 172	-29 791
Trésorerie personnelle	2022		-5 704	-16 000	-5 182	-26 886
	2023				-292	-292
Résultat fiscal SCI à l'IS						
Trésorerie SCI à l'IS						
Résultat fiscal Société d'exploitation						
Trésorerie Société d'exploitation						
Vente de l'immeuble et produit de cession						
		0	-164 617	-224 000	-295 477	-684 094
						228 031

Au niveau de la colonne des « charges déductibles », nous avons toutes les charges propriétaires et locataires ainsi que les frais d'acquisition la première année. Il s'agit d'une entreprise à l'IS donc possibilité d'amortir l'immeuble sur la durée inscrite dans les paramètres d'études. Les intérêts d'emprunt sont à déduire également, ce qui nous mène au résultat fiscal. A ce résultat fiscal est appliqué l'IS pour connaître le gain ou le supplément d'impôt généré par un tel investissement.

### d) TRESORERIE DE LA SOCIETE D'EXPLOITATION

Correspond à la différence entre les entrées ou gains et les sorties financières engendrées par cet investissement par la société.

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI

Trésorerie de la société d'exploitation

Options générales

Paramètres d'étude

Foncier existant

Fiscalité actuelle

Résultat foncier

Résultat fiscal personnel (IR)

Trésorerie personnelle

Résultat fiscal SCI à l'IS

Trésorerie SCI à l'IS

Résultat fiscal Société d'exploitation

Trésorerie Société d'exploitation

Vente de l'immeuble et produit de cession

Années	Recettes	Dépenses	Emprunt souscrit par la société d'exploitation	Economie (+) supplément (-) d'impôt	Trésorerie
2009		-54 700	-61 065	48 088	-67 677
2010		-4 771	-66 616	17 876	-53 511
2011		-4 842	-66 616	17 324	-54 134
2012		-4 915	-66 616	16 743	-54 788
2013		-4 988	-66 616	16 132	-55 473
2014		-5 063	-66 616	15 488	-56 192
2015		-5 139	-66 616	14 811	-56 945
2016		-5 216	-66 616	14 097	-57 735
2017		-5 295	-66 616	13 347	-58 564
2018		-5 374	-66 616	12 557	-59 433
2019		-5 455	-66 616	11 726	-60 345
2020		-5 536	-66 616	10 851	-61 302
2021		-5 619	-66 616	9 930	-62 305
2022		-5 704	-66 616	8 962	-63 358
2023			-5 551	97	-5 454

## e) VENTE DE L'IMMEUBLE ET PRODUIT DE CESSION

Le champ produit de cession est calculé en tenant compte de la valeur d'acquisition du bien immobilier (hors frais) et du taux d'évolution annuelle saisi sur l'écran « **paramètres d'étude** ».

La valeur nette comptable est automatiquement calculée en prenant comme base :

- La date d'acquisition de l'immeuble
- La valeur d'acquisition de l'immeuble
- La durée d'amortissement
- La durée de l'étude

La VNC est donc déterminée à l'issue de la durée de simulation. Exemple si une durée de simulation est à 17 ans, la VNC est calculée à 17 ans de détention révolue. Le logiciel calcule alors l'IS puis détermine les dividendes distribués à l'associé ainsi, que son IR et ses Prélèvements Sociaux induits. Le logiciel calcule alors le produit de cession net d'impôt.

Acquisition d'un immeuble d'exploitation par une SCI		
Options générales		
Paramètres d'étude	Valeur de cession	888 273
Foncier existant	Valeur Nette Comptable	404 000
Fiscalité actuelle	Plus value	484 273
	Impôt Société	161 424
	Produit de cession net d'IS	726 849
Résultat foncier	Produit de cession net d'IS	726 849
Résultat fiscal personnel (IR)	Trésorerie restant à distribuer	0
Trésorerie personnelle	Solde à distribuer	726 849
Résultat fiscal SCI à l'IS	Quote part dividendes distribués	726 849
Trésorerie SCI à l'IS	Impôt sur le revenu	173 568
Résultat fiscal Société d'exploitation	Prélèvements Sociaux	112 662
Trésorerie Société d'exploitation	Produit de cession net	440 619
Vente de l'immeuble et produit de cession		

Le produit de cession net d'IS est obtenu en retranchant l'IS de la plus-value.

Les dividendes vont par la suite subir une fiscalité de (IR + 17,20 % de PS+ CEHR). Et à l'issue de cette fiscalité, nous avons le « **Produit de cession net** ».

Elle permet de mettre en parallèle jusqu'à quatre simulations sur un même tableau.

[illegible]

Elle reprend pour chaque étude, la trésorerie individuelle et la trésorerie de la Société d'exploitation, afin de justifier de l'intérêt d'un montage par rapport à un autre.

[illegible]

Permet de renforcer l'action de conseil.



## D-COMPARER

Synthèse comparative

**Paramètres de la deuxième étude**

**Redistribution des résultats de la société d'exploitation :**

% du résultat distribué :

% détenu dans la société d'exploitation :

**Résultats**

Perte trésorerie individuelle

Perte après cession immeuble

**Étude 1**

Année	Trésorerie Individuelle	Trésorerie société d'exp.	Année	Trésorerie Individuelle	Trésorerie société d'exp.	Année	Trésorerie Individuelle	Trésorerie société d'exp.
2009	25 370 €	-67 467 €	2009	25 370 €	-67 467 €	2009	25 370 €	-67 467 €
2010	21 242 €	-68 479 €	2010	21 242 €	-68 479 €	2010	21 242 €	-68 479 €
2011	22 216 €	-69 506 €	2011	22 216 €	-69 506 €	2011	22 216 €	-69 506 €
2012	23 195 €	-70 548 €	2012	23 195 €	-70 548 €	2012	23 195 €	-70 548 €
2013	24 178 €	-71 607 €	2013	24 178 €	-71 607 €	2013	24 178 €	-71 607 €
2014	25 165 €	-72 681 €	2014	25 165 €	-72 681 €	2014	25 165 €	-72 681 €
2015	26 156 €	-73 771 €	2015	26 156 €	-73 771 €	2015	26 156 €	-73 771 €
2016	27 150 €	-74 878 €	2016	27 150 €	-74 878 €	2016	27 150 €	-74 878 €
2017	28 146 €	-76 001 €	2017	28 146 €	-76 001 €	2017	28 146 €	-76 001 €
2018	29 144 €	-77 141 €	2018	29 144 €	-77 141 €	2018	29 144 €	-77 141 €
2019	30 144 €	-78 298 €	2019	30 144 €	-78 298 €	2019	30 144 €	-78 298 €
2020	31 144 €	-79 472 €	2020	31 144 €	-79 472 €	2020	31 144 €	-79 472 €
2021	32 144 €	-80 664 €	2021	32 144 €	-80 664 €	2021	32 144 €	-80 664 €
2022	33 143 €	-81 874 €	2022	33 143 €	-81 874 €	2022	33 143 €	-81 874 €
2023	34 140 €	-83 103 €	2023	34 140 €	-83 103 €	2023	34 140 €	-83 103 €
Total T. individuelle		407 130 €	Total T. société d'exp.		-1 125 489 €	Total T. individuelle		-600 373 €
Produit de cession net		880 616 €	Produit de cession net		884 343 €	Total Dividendes		751 573 €
						Total Net Perçu		635 079 €

Permet la confrontation deux à deux des simulations. Tient surtout compte de la distribution en cas d'amélioration du résultat de la Société d'exploitation.

Au niveau des résultats, cette option permet de mesurer entre deux simulations le gain ou la perte en trésorerie individuelle (sans cession de l'immeuble) d'abord puis le gain ou la perte incluant la cession de l'immeuble.

Le gain (perte) trésorerie individuelle = différence trésorerie individuelle + Total net perçu. Le gain ou la perte nette de trésorerie nous situe avant la cession de l'immeuble.

Le gain (perte) après cession immeuble = gain (perte) de trésorerie individuelle + la différence des produits de cession net d'immeuble entre les deux simulations.

Bien évidemment cette perte ou ce gain dépendent du taux de redistribution des résultats par la société d'exploitation d'une part et du nombre de parts détenus dans la Société d'exploitation d'autre part.

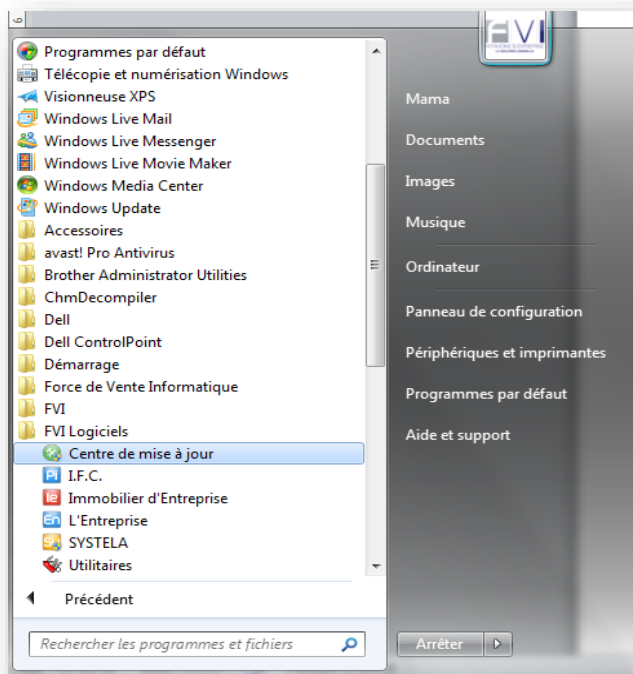
Dividendes distribués = différence de la trésorerie de la Société d'exploitation.

Total net perçu = à ces dividendes, le logiciel applique la fiscalité des dividendes (PS + IR après abattement de 40 %).

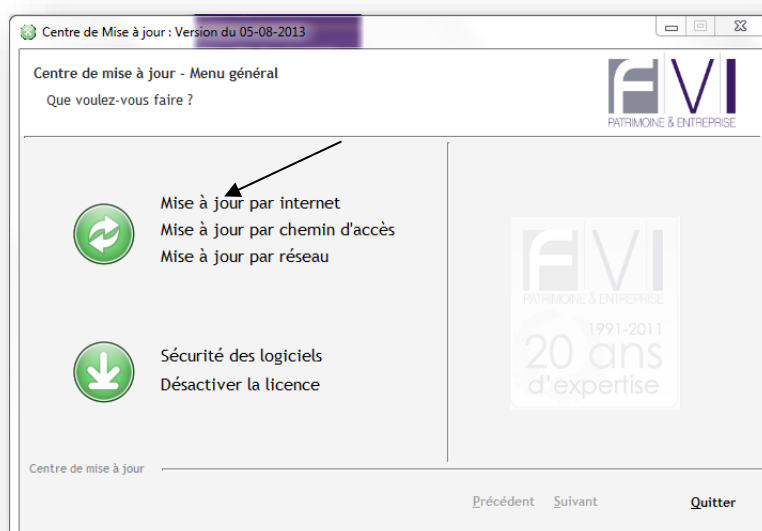
## E-LES MISES A JOUR

Pour mettre à jour votre logiciel, il suffit d'aller comme indiqué sur l'image ci-dessus :

« Démarrer » → « Tous les programmes » → « FVI logiciels » → « Centre de mise à jour »



Cette option permettra d'installer les actualisations par Internet ou par Réseau.



Cliquez ensuite sur le bouton correspondant à la méthode de mise à jour, puis suivez les instructions.

### 1) Mise à jour par internet (via http)

FVI a créé un site spécifique pour récupérer les mises à jour de nos logiciels par l'intermédiaire d'internet. Cliquez simplement sur le bouton « **Mise à jour par internet** » pour que CRISTAL actualise les logiciels présents sur votre machine.

**REMARQUE :** Si la communication est coupée accidentellement, l'installateur affichera un message indiquant que la mise à jour n'est pas terminée. Relancez alors la mise à jour, celle-ci se repositionnera à partir de l'endroit où elle s'est arrêtée précédemment.

Si votre pare-feu ou votre antivirus vous signale que FVIHTTP.EXE tente de se connecter à internet, autorisez l'accès.

## 2) Mise à jour via le réseau

Cette option ne doit être utilisée que par les clients bénéficiant d'une version réseau de nos logiciels.

Après avoir réactualisé le serveur par l'option « **mise à jour par internet** », les postes « **utilisateur** » pourront récupérer la mise à jour présente sur le site central.

**N'hésitez pas à vous connecter régulièrement** sur nos serveurs d'actualisation pour bénéficier des nouveautés.