

**SCI, SARL de FAMILLE, HOLDING  
: QUELLES SOLUTIONS POUR  
AUGMENTER SON CASH FLOW  
IMMOBILIER ?**



La notion de Cash-Flow est une notion bien connue des entreprises. Une entreprise qui génère un excédent de trésorerie (Cash Flow Positif) et une rentabilité positive est une entreprise saine. A l'inverse une entreprise rentable dont la trésorerie est négative (Cash Flow Négatif) est une entreprise en difficultés.

En immobilier, le cash flow est un indicateur tout aussi essentiel. Il permet de mesurer tout simplement votre flux d'argent ou flux de liquidités.

Concrètement, il vous permet de savoir si votre investissement vous rapporte chaque mois plus qu'il ne vous coûte.



La définition du cash flow annuel Brut est la suivante :

Entrées d'argent – Sorties d'Argent = Recettes (Loyers annuels) – Dépenses (Remboursement d'emprunt + Charges de copropriété + électricité + chauffage + taxe foncière ...)

Si vous générez un cash flow positif, c'est que vos rentrées d'argent sont supérieures à vos sorties. Vous êtes donc dans une situation confortable, et c'est le but recherché.

Mais, selon les situations certains montages peuvent s'avérer très moyens en termes de cash flow.

Alors quelques analyses s'imposent.

Mais avant une étude des flux il est nécessaire de rappeler brièvement de quoi l'on parle.



# I- LA SOCIETE CIVILE

Avant tout, il faut dire que la SC peut être immobilière ou avoir un objet social plus large en simple SC ou SCPAT, pour lui permettre de pouvoir effectuer de multiples opérations mobilières (dans le respect de son objet civil).

Donc attention à ne pas se bloquer par un objet social restreint dans les statuts.

Ex. : cession d'un bien par la SC avec possibilité d'ouvrir derrière des contrats de capitalisation (le pendant des assurances vie pour les sociétés) générant des revenus réguliers sans payer au passage un quelconque impôt sur les dividendes distribués suite à la cession.

Enfin la société civile peut être taxée à l'IR ou à l'IS .

## ① LA SCI à l'IR :

Lorsque l'on crée une SCI à l'IR, on dit qu'elle est translucide, ce qui signifie que la société ne paie pas d'impôts directement, mais par l'intermédiaire de ses associés imposés par rapport aux bénéfices qu'ils perçoivent en fin d'exercice, annuellement.

En règle générale, le montant des bénéfices imposables est fixé par rapport à son nombre de parts dans la société. (Exemple, un associé possédant 20 % des parts sociales recevra 20 % des bénéfices).





A noter toutefois qu'il est possible de procéder à une répartition inégale des bénéfices. Par exemple : un associé possédant 20% des parts peut recevoir 40% des bénéfices.

*Le BOI-BIC-CHAMP-70-20-10-20 : « Toutefois, l'usufruitier et le nu-proprétaire de droits sociaux démembrés peuvent décider d'une répartition conventionnelle des résultats sociaux opposable à l'administration fiscale à condition qu'elle ait été conclue ou insérée dans les statuts avant la clôture de l'exercice aux termes d'un acte régulièrement enregistré, ayant date certaine »)*

A manier avec précaution, car cela nécessite le respect de plusieurs règles.



En matière d'obligations comptables, elles seront très simplifiées et pourront consister en un simple livre journal avec une colonne « recettes » et une autre, « dépenses », avec conservation des factures ou autres justificatifs 10 ans).

Un tableur EXCEL fait parfaitement l'affaire.

Ne pas oublier pour autant d'effectuer chaque année une assemblée générale validant les comptes et précisant le sort du bénéfice ou du déficit de l'exercice.

A NOTER : en l'absence de comptabilité et de réalisation d'une AGO, le fisc peut revenir sur l'existence même de la SC.

⚠ En cas de décès d'un associé, il n'y a pas à établir de prorata entre le début de l'exercice, le décès et la date de fin des comptes annuels. Les héritiers percevront le montant total des bénéfices de l'exercice, à sa clôture, comme si le défunt existait toujours. A leur charge de payer les impôts dus sur cette somme.

⚠ En cas de vente des parts sociales, c'est la personne propriétaire au moment de la distribution des bénéfices qui sera imposée. Donc, l'acheteur et non le vendeur. Il pourra néanmoins, au moment de la vente, être conclu un accord entre les deux parties, pour un paiement au prorata temporis, mais cet arrangement n'est pas opposable au fisc.

⚠ En cas de démembrement, une répartition particulière des bénéfices peut être établie entre le nu-propriétaire (lequel perçoit sauf clause particulière les plus-values) et l'usufruitier (percevant quant à lui le bénéfice courant annuel). Quoi qu'il en soit, chacun paiera individuellement, un impôt proportionnel à la somme qu'il a reçue.





---

**Avantages juridiques**

- Comptabilité très simplifiée

**Avantages fiscaux**

- Permet de payer un seul impôt par le biais de la transparence

**Inconvénients juridiques**

- Associés responsables sur leurs biens personnels
- Frais réels non déductibles (agence à l'acquisition, notaire à l'acquisition, frais de transport, restaurant etc...)

**Inconvénients fiscaux**

- Permet de payer un seul impôt par le biais de la transparence

En matière de cash flow positif, nous verrons qu'il s'agit d'une situation défavorable dans la mesure où le bénéfice comptable va subir l'impôt avant de servir à rembourser le capital de l'emprunt (avec le solde)

## ② LA SCI à l'IS :

A l'inverse de ce que nous venons de voir, les associés peuvent opter dès la création ou en cours d'exercice, pour le régime d'imposition sur les sociétés (IS).

Dans ce cas, les associés ne seront plus directement imposés mais c'est la société elle-même qui supportera l'impôt, au taux de 15 % jusqu'à 38.120 € de bénéfice, 28 % de 38120 à 75000 € et 33.33% au delà.

A ce stade, les associés ne sont pas imposés personnellement.

A la suite de l'assemblée générale, si les associés décident de distribuer les bénéfices, chaque associé sera alors imposé sur les dividendes reçus à l'impôt sur le revenu au taux de 30% (12.8% d'impôt et 17.2% de contrib. sociales)

Au niveau comptable, ces SC supporteront des obligations identiques aux sociétés commerciales. Obligation de faire appel à un comptable.

Depuis le 01/01/2019, il est possible de revenir sur l'option dans le délai de 5 ans.

 La non libération du capital à la création (où à première demande du gérant) provoque l'imposition des bénéfices au taux normal, le taux réduit ne s'appliquant pas dans ce cas (capital à apporter dans les 5 ans).





Le souci se situe au niveau de la vente de l'immeuble par la société civile à l'IS qui entraîne l'imposition d'une plus-value sur deux plans:

- sur le montant lié à la revalorisation de la valeur de l'immeuble dans le temps,
- mais également sur le montant des amortissements réalisés depuis l'acquisition de l'immeuble.

L'avantage manifeste qu'a représenté l'amortissement de l'immeuble pendant toute la durée de l'exploitation se retrouve imposable en une seule fois lors de la vente de ce dernier.

Et cette plus-value représentative du montant des amortissements est imposable au taux de droit commun.





L'amortissement, s'il est comptablement normal, peut ne pas être comptabilisé selon les objectifs recherchés :

<b>Objectifs poursuivis par la SCI</b>	<b>Comptabilisation d'un amortissement</b> <i>Lorsque la SCI n'est pas soumise à l'IS, le gérant peut s'abstenir de comptabiliser l'amortissement de l'immeuble social</i>
Transmission patrimoniale	<b>Il faut comptabiliser les amortissements</b> car cela permet de minorer l'actif successoral transmis au décès du propriétaire ou de l'usufruitier des parts de la SCI ⇒ <b>réduction des droits de succession.</b>
Réalisation d'une plus-value immobilière	<b>Il ne faut pas comptabiliser d'amortissement.</b> L'absence d'amortissement pratiqué chaque année sur l'immeuble augmente le bénéfice comptable de la SCI. Ce bénéfice comptable est alors distribué aux associés de la SCI sous forme d'une augmentation du compte courant des associés. (La SCI n'a généralement pas assez de trésorerie pour décaisser le dividende.) En cas de vente des parts sociales, les associés pourront négocier leur compte courant. <b>Cette cession des comptes courants n'est pas imposable sur le revenu, et n'est pas soumise aux droits d'enregistrement.</b>

Donc en théorie la SCI à l'impôt sur les sociétés est une excellente stratégie pour l'investisseur :

- Qui souhaite investir à très long terme ;
- Qui n'a pas besoin de percevoir les revenus de son investissement immobilier et qui souhaite les conserver dans la SCI afin de financer d'autres projet d'investissement ;
- Qui n'a pas l'intention de revendre ses biens immobiliers ou lorsqu'il les revendra, il utilisera l'argent pour investir à nouveau ;
- Qui souhaite capitaliser pour transmettre ;
- Qui investit dans un bien immobilier dont la valeur se dégrade dans le temps (type bâtiment industriel) ;





Plusieurs solutions existent pour éviter cette imposition, que l'on cite trop souvent comme rédhibitoire.

❑ Pour revenir à tout moment sur une imposition à l'IS malencontreuse, il est possible de créer une autre société (dont l'imposition sera à l'IR) à laquelle on cèdera la nue-propriété tout en conservant l'usufruit.

Dans ce cas l'usufruitier étant soumis à l'impôt sur les sociétés (IS), les revenus de la SCI sont calculés selon les bénéfices industriels et commerciaux (BIC) ainsi la SCI peut déduire les frais d'acquisition, les frais de fonctionnement et les amortissements.

Cette situation permet de profiter à la fois des avantages de :

- l'IS pour le calcul du résultat imposable,
- l'impôt sur le revenu (IR) pour le calcul de la plus-value lors de la vente.

**Mais attention, il vaudrait mieux faire ce genre de montage avant le 01/01/2020, car la loi de finances pour 2019 a prévu un « abus de droit principalement fiscal ».**

Ce démembrement peut aussi s'envisager de la manière suivante:

- Sté 1 à l'IR possédant le bien:
- Sté 2 possédant la majorité des titres de la sté 1.

AV idem: comptabilité à l'IS du fait de l'actionnaire à l'IS et plus value exonérée totalement au bout de 30 ans.





1- Dans un rescrit n° 2007/53 (FP) du 11 décembre 2007, mentionné au BOFiP, il est admis que les intérêts d'emprunt effectivement versés par les nus propriétaires d'immeubles loués et destinés à financer soit l'acquisition de la nue-propriété, soit les dépenses de réparation, d'entretien ou d'amélioration de ces immeubles, sont déductibles des revenus fonciers provenant, le cas échéant, de leurs autres propriétés.

2- Sort des déficits : « La prise en compte des déficits fiscaux réalisés par la société revient de droit au nu-propriétaire qui, en tant qu'associé, doit répondre des dettes sociales. »



❑ **LMNP** : Acquisition d'un bien : par Mme pour l'usufruit et par une SCI pour la nue-propriété :

Mme déduit en BIC un amortissement sur l'usufruit viager en fonction de son espérance de vie.

(CE 10ème - 9ème chambres réunies, 24/04/2019, 419912)

❑ Cession des droits sociaux de la société soumise à l'IS par l'associé (Cession **avant** toute vente des biens immobiliers à l'actif de la société)

La cession d'une société à prépondérance immobilière (SPI) soumise à l'IS par un associé personne physique est imposable selon le régime des plus-values de cession de valeurs mobilières et non selon le régime fiscal des plus-values immobilières. Par conséquent, le taux d'imposition est le taux marginal d'imposition sur le montant brut de la plus-value minoré d'un abattement pour durée de détention :

Durée de détention	Taux de l'abattement général
Moins de 2 ans	0 %
Au moins 2 ans et moins de 8 ans	50 %
Au moins 8 ans	65 %

 Ces abattements ne sont pas applicables en matière de prélèvements sociaux.

❑ La donation avant cession : Un montage d'optimisation fiscale fréquent consiste à faire précéder la cession des titres d'une donation. Ce type de montage permet ainsi de neutraliser la taxation des plus-values : la plus-value due avant la transmission est purgée par la donation, et la cession qui intervient juste après la donation ne génère aucune plus-value puisque le prix de cession est alors égal à la valeur des titres transmis.

En pratique, l'opération n'encourt aucune critique de la part de l'administration lorsque deux conditions sont vérifiées :

- la donation est préalable à la mutation à titre onéreux des titres, cette dernière ne devant pas être engagée lorsque la donation sera consentie,
- le prix de cession est véritablement appréhendé par le donataire, (qui est alors le cédant).

⚠ Le dessaisissement du donateur doit être irrévocable.





Une possibilité offerte par les dispositions du Code civil « un acte de donation peut valablement contenir une clause de quasi-usufruit non assortie d'une caution ».

En effet, il est possible d'assortir sa donation d'une clause permettant au donateur de disposer des sommes comme un propriétaire, sans avoir à demander l'autorisation aux donataires, mais à charge de restitution des sommes en fin d'usufruit.

Le Conseil d'État a en effet considéré que le délai très bref entre la donation et la cession, l'absence de caution et les restrictions apportées à l'exercice du droit de propriété des donataires (interdiction d'aliéner ou de nantir les titres donnés pendant la vie des donateurs) ne suffisaient pas à qualifier la donation comme fictive au regard de la loi. Le CE affirme donc que l'existence d'une créance de restitution permet d'écarter l'abus de droit, quelles que soient les charges et conditions prévues dans la donation (CE 10 février 2017 n° 387960).





---

**Avantages juridiques**

- Associés responsables qu'à hauteur de leur participation au capital

**Avantages fiscaux**

- Amortissement des biens
- Cession de parts sociales plus avantageuse que cession du bien
- Frais réels déductibles (agence à l'acquisition, notaire à l'acquisition, frais de transport, restaurant, amortissements etc...)

**Inconvénients juridiques**

- Comptabilité commerciale classique
- Associés responsables sur leurs biens personnels
- En cas de cession du bien, plus-value devant tenir compte des amortissements
- Pas de MAD gratuite aux associés possible





① Il peut être avantageux de créer une société à capital variable avec un faible capital, et de prévoir un investissement obligatoire pour chaque associé, jusqu'à un montant déterminé à l'avance, pour lequel chaque associé s'engage.

AV. : entrée et sortie d'associés moins coûteuse et anonymat des nouveaux associés.

② L'apport pur et simple (celui qui donne droit à des parts sociales sans autre contrepartie) est considéré comme une vente. Il entraîne donc le paiement de droits d'enregistrement à titre onéreux qui pour un apport de bien immobilier sont de 5% sauf régimes spéciaux.

En revanche, l'apport est exonéré de tout droit s'il est effectué lors de la création d'une société transparente.



## ③ LA SARL DE FAMILLE:

**Il ne sera pas étudié la SARL à l'IS dans la mesure où elle ne présente aucun intérêt supplémentaire par rapport à la SCI à l'IS.**

**LA SARL DE FAMILLE** ne peut comporter que « personnes parentes en ligne directe ou entre frères et sœurs, ainsi que les conjoints et les partenaires liés par un pacte civil de solidarité » (selon l'article 239 bis AA du Code général des impôts (CGI),

L'énorme avantage de la SARL familiale par rapport à la SCI : **La Transparence fiscale pour bénéficiaire de la niche fiscale LMNP** (Elle peut se conjuguer avec le régime de la Location Meublée Non Professionnelle tout en restant sous une imposition à l'impôt sur le revenu).

Par comparaison, la SCI permet de louer en meublé mais la société basculera automatiquement à l'IS, et sera alors assujettie à la plus-value des professionnels moins avantageuse en cas de revente.





L'article 239 bis AA du CGI prévoit que l'option à l'IR peut être formulée par les SARL de famille exerçant une activité industrielle, commerciale, artisanale ou agricole. Pour être une SARL de famille, la société doit exercer exclusivement des activités BIC (article 34 et 35 du CGI (sauf location nue indissociable)).

La location meublée est une activité commerciale par nature et entre dans le champ d'application de l'article 34 du CGI.

Comme la location nue ne relève pas des BIC, si une SARL exerce une activité de location nue, même très limitée, elle perd en principe son régime dérogatoire de la transparence fiscale et devient assujettie à l'impôt sur les sociétés.



Avantages  
juridiques

Inconvénients



juridiques

### **Avantages juridiques**

- Associés responsables qu'à hauteur de leurs apports

### **Avantages fiscaux**

- Pas de double imposition IS + IR qui rend la SARL transparente comme l'est la SCI en location vide.
- Amortissement des biens
- Plus values selon le régime des PV des particuliers lors de la revente d'un bien
- Frais réels déductibles (agence à l'acquisition, notaire à l'acquisition, frais de transport, restaurant, amortissements etc...)

### **Inconvénients juridiques**

- Comptabilité commerciale classique
- En cas de cession du bien, plus-value devant tenir compte des amortissements
- Pas de MAD gratuite aux associés possible



Un autre avantage de la SARL de famille, que l'on retrouve également dans les SCI qui servent à louer en vide, est la possibilité de transmettre son patrimoine immobilier à moindre coût via le **démembrement des parts sociales**.

**Cette séparation usufruit/nue-propriété est évidemment possible hors d'une SARL de famille, mais celle-ci a l'avantage de séparer complètement la donation du montage fiscal; en effet si vous êtes investisseur individuel, la donation de la nue-propriété va diminuer la base sur laquelle sont calculés les amortissements en LMNP, alors même que la donation des parts ne modifie pas le calcul sur une SARL de famille puisque le patrimoine détenue par la SARL et les parts sociales sont séparés.**





*Vous avez un logement meublé loué pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile (hors location de chambres d'hôtes et de meublé de tourisme) : un*



*→ si vos recettes annuelles en 2019 n'excèdent pas 23 000 € :*

*- les revenus de cette activité relèvent de la gestion du patrimoine privé et ne donnent pas lieu au paiement de cotisations sociales*

*- si vos recettes annuelles en 2019 sont comprises entre 23 000 € et 70 000 € :*

*les revenus de cette activité non salariée présentent alors un caractère professionnel et vous devez enregistrer cette activité.*

*Vous pouvez opter :*

*\* soit pour le régime du micro-entrepreneur : vous vous affiliez puis vous déclarez vos recettes et vous calculez et payez vos cotisations sur le site [autoentrepreneur.urssaf.fr](http://autoentrepreneur.urssaf.fr)*

*\* soit pour le statut de travailleur indépendant : vous relevez de la Sécurité sociale pour les indépendants*



# ④ LA MISE EN PLACE ET L'UTILISATION D'UNE HOLDING:

➔ Holding IS et SCI IR

Cela va pas mal dépendre de ce que vous voulez faire, et si vous êtes en phase d'investissement ou de consommation, du profil des SCI (en bénéfice/déficit, accumulant des plus-values ou pas, etc.) ...

- Une Holding permettra que le cash dégagé par une structure permette de financer une autre structure (ou d'emprunter au niveau du Holding),
- d'avoir un impact quand certains "gains" sont imposés (quand externaliser les bénéfices de la soc à l'IS en BIC, ou rémunérer un CCA, etc).

Bref... Un peu plus de flexibilité, au prix d'un peu plus de complexité.

Rien n'empêche de conserver quelques SCI IR en direct, et d'en intégrer d'autres au Holding.



En fait les situations sont les suivantes :

\* Si vous devez sortir tous les bénéfices de la structure (pour en vivre), et que vous ne comptez pas sur les bénéfices d'un immeuble pour financer un autre immeuble, dans ce cas la mise en place d'une holding n'a rien à vous apporter.

\* Si vous ne sortez pas tous les bénéfices, il peut être avantageux d'avoir une structure à l'IS pour encapsuler les résultats.

Possible à ce moment-là de gérer plus facilement la trésorerie et assurer votre train de vie en utilisant les Comptes Courant d'Associé (d'une structure à l'IS ou à l'IR), tant qu'ils restent en positif...

 Mais de quelle holding parle t-on ?:

La holding animatrice en raison de son activité a nécessairement une forme commerciale. On privilégiera alors une société à responsabilité limitée ou par actions (SARL ou SAS).

A l'inverse, dans le cadre d'une holding patrimoniale, il faudra s'orienter vers une forme plus restrictive, et on constituera souvent la société holding sous forme de société civile.



## 1 - Facilités d'investissement grâce à la holding :

Si vous souhaitez récupérer de la trésorerie de vos sociétés opérationnelles (SCI) pour investir dans d'autres entreprises ou pour lancer de nouveaux projets, créer une holding va vous permettre de remonter les fonds nécessaires à moindre coût (grâce au régime mère-fille ou à l'intégration fiscale).

Cela va permettre ensuite de les réinvestir sur le nouveau projet en limitant les « frottements fiscaux et sociaux ».

Par exemple, le régime mère-fille permet à l'entreprise d'affecter 95% des dividendes reçus de la filiale au remboursement des dettes financières (éventuellement contractées pour le rachat de cette dernière).



2- Il s'agit ensuite d'un montage qui vous permet d'augmenter la capacité d'emprunter : en plus de vos apports réalisés à la holding, vous pouvez emprunter au niveau de la holding et disposer ainsi d'un montant plus important à investir dans la filiale, qui pourra ensuite emprunter à son tour. L'effet de levier peut être conséquent.

Toutefois, dans ce cas, il va falloir faire face à deux échéanciers de remboursement et le risque est double en cas de difficultés.



Bref, beaucoup de possibilités, mais pour quels résultats:

Les tableaux ci-après permettent de faire le lien entre ce que nous venons de voir et la réalité des chiffres:



# SCI à l'IR

Simulation selon la fiscalité applicable en 2019 (Détenion en direct)

cases à compléter	loyers/mois	1 460 €	Travaux	Colonne1	TMI	41%	
	Taxes foncières	2 072 €			CSG	17,20%	
	Assurances	502 €			CSG déductibles	6,80%	
	Frais gestion	1 000 €					

prêt	montant	200 000 €
	durée	20 ans
	taux	1,25%
	ech ass incluses	0,00 €

(chiffres à prendre sur TA)

années	loyers	Charges (TF+ASS+Gestion)	Abbt forfaitaire	Report de déficit	Intérêts et assurances prêt	Revenu foncier imposable	Déficit imputable sur le revenu global	Déficit foncier reportable	Impôts dus	csg dues	Economies dues sur CSG déductibles	Échéances prêts (capital)	Trésorerie annuelle	Trésorerie mensuelle
2019	17 520 €	-3 575 €	-20 €	0 €	-2 450 €	11 475 €	0 €	0 €	-4 705 €	-1 974 €		-8 857 €	-4 040 €	-337 €
2020	17 695 €	-3 611 €	-20 €	0 €	-2 338 €	11 726 €	0 €	0 €	-4 808 €	-2 017 €	320 €	-8 969 €	-3 727 €	-311 €
2021	17 872 €	-3 647 €	-20 €	0 €	-2 225 €	11 980 €	0 €	0 €	-4 912 €	-2 061 €	327 €	-9 081 €	-3 726 €	-311 €
2022	18 051 €	-3 683 €	-20 €	0 €	-2 111 €	12 237 €	0 €	0 €	-5 017 €	-2 105 €	334 €	-9 196 €	-3 727 €	-311 €
2023	18 231 €	-3 720 €	-20 €	0 €	-1 995 €	12 496 €	0 €	0 €	-5 123 €	-2 149 €	341 €	-9 311 €	-3 726 €	-311 €
2024	18 414 €	-3 757 €	-20 €	0 €	-1 878 €	12 758 €	0 €	0 €	-5 231 €	-2 194 €	348 €	-9 428 €	-3 727 €	-311 €
2024	18 598 €	-3 795 €	-20 €	0 €	-1 760 €	13 023 €	0 €	0 €	-5 339 €	-2 240 €	356 €	-9 547 €	-3 728 €	-311 €
2025	18 784 €	-3 833 €	-20 €	0 €	-1 639 €	13 292 €	0 €	0 €	-5 450 €	-2 286 €	363 €	-9 668 €	-3 729 €	-311 €
2026	18 972 €	-3 871 €	-20 €	0 €	-1 518 €	13 562 €	0 €	0 €	-5 561 €	-2 333 €	371 €	-9 788 €	-3 728 €	-311 €
2027	19 161 €	-3 910 €	-20 €	0 €	-1 395 €	13 836 €	0 €	0 €	-5 673 €	-2 380 €	378 €	-9 911 €	-3 854 €	-321 €
2028	19 353 €	-3 949 €	-20 €	0 €	-1 271 €	14 113 €	0 €	0 €	-5 786 €	-2 427 €	386 €	-10 036 €	-3 985 €	-332 €
2029	19 547 €	-3 989 €	-20 €	0 €	-1 144 €	14 394 €	0 €	0 €	-5 902 €	-2 476 €	393 €	-10 162 €	-3 989 €	-332 €
2030	19 742 €	-4 028 €	-20 €	0 €	-1 017 €	14 677 €	0 €	0 €	-6 017 €	-2 524 €	401 €	-10 290 €	-3 994 €	-333 €
2031	19 939 €	-4 069 €	-20 €	0 €	-887 €	14 964 €	0 €	0 €	-6 135 €	-2 574 €	409 €	-10 419 €	-3 999 €	-333 €
2032	20 139 €	-4 109 €	-20 €	0 €	-756 €	15 253 €	0 €	0 €	-6 254 €	-2 624 €	417 €	-10 550 €	-4 005 €	-334 €
2033	20 340 €	-4 150 €	-20 €	0 €	-623 €	15 547 €	0 €	0 €	-6 374 €	-2 674 €	425 €	-10 683 €	-4 010 €	-334 €
2034	20 544 €	-4 192 €	-20 €	0 €	-489 €	15 843 €	0 €	0 €	-6 495 €	-2 725 €	433 €	-10 818 €	-4 015 €	-335 €
2035	20 749 €	-4 234 €	-20 €	0 €	-353 €	16 142 €	0 €	0 €	-6 618 €	-2 776 €	442 €	-10 954 €	-4 022 €	-335 €
2036	20 957 €	-4 276 €	-20 €	0 €	-215 €	16 445 €	0 €	0 €	-6 743 €	-2 829 €	450 €	-11 091 €	-3 747 €	-312 €
2037	21 166 €	-4 319 €	-20 €	0 €	-76 €	16 751 €	0 €	0 €	-6 868 €	-2 881 €	458 €	-11 231 €	-3 751 €	-313 €
2038	21 378 €	-4 362 €	-20 €	0 €	0 €	16 996 €	0 €	0 €	-6 968 €	-2 923 €	467 €	0 €	7 591 €	633 €
2039	21 592 €	-4 406 €	-20 €	0 €	0 €	17 166 €	0 €	0 €	-7 038 €	-2 953 €	474 €	0 €	7 669 €	639 €
2040	21 807 €	-4 450 €	-20 €	0 €	0 €	17 338 €	0 €	0 €	-7 108 €	-2 982 €	479 €	0 €	7 746 €	645 €
2041	22 025 €	-4 494 €	-20 €	0 €	0 €	17 511 €	0 €	0 €	-7 180 €	-3 012 €	483 €	0 €	7 823 €	652 €
2042	22 246 €	-4 539 €	-20 €	0 €	0 €	17 686 €	0 €	0 €	-7 251 €	-3 042 €	488 €	0 €	7 901 €	658 €
2043	22 468 €	-4 585 €	-20 €	0 €	0 €	17 864 €	0 €	0 €	-7 324 €	-3 073 €	493 €	0 €	7 980 €	665 €
2044	22 693 €	-4 631 €	-20 €	0 €	0 €	18 042 €	0 €	0 €	-7 397 €	-3 103 €	498 €	0 €	8 060 €	672 €
2045	22 920 €	-4 677 €	-20 €	0 €	0 €	18 223 €	0 €	0 €	-7 471 €	-3 134 €	503 €	0 €	8 140 €	678 €
2046	23 149 €	-4 724 €	-20 €	0 €	0 €	18 405 €	0 €	0 €	-7 546 €	-3 166 €	508 €	0 €	8 222 €	685 €
2047	23 381 €	-4 771 €	-20 €	0 €	0 €	18 590 €	0 €	0 €	-7 622 €	-3 197 €	513 €	0 €	8 304 €	692 €
	472 575 €	-96 430 €	-480 €	0 €	-26 140 €	349 525 €			-143 305 €	-60 118 €	9 257 €	-199 990 €	2 205 €	184 €

## Si cession du bien au bout de 15 ans

Vente au bout de 15 ans

Valeur des immeubles à l'acquisition	200 000 €
Valeurs des immeubles à la revente	270 000 €
Participation	-57 685 €
Plus value (-notaire - tx forfaitaires)	25 000 €
- Impôts (abattement 60%)	-1 900 €
- Contrib. sociales (abbatt 16,5%)	-3 590 €
Solde prêt	-54 778 €
<b>Gain</b>	<b>152 047 €</b>

## Si cession du bien au bout de 30 ans

Vente au bout de 30 ans

Valeur des immeubles à l'acquisition	200 000 €
Valeurs des immeubles à la revente	300 000 €
Participation	2 205 €
Impôts sur la plus value	Exo + 30 ans
<b>Gain</b>	<b>302 205 €</b>



# Société à l'IS:

Simulation selon la fiscalité applicable en 2019 (SCI à l'IS)

Cases à compléter	Montant invest	200 000 €	Loyers mensuels	1 460 €	Travaux	- €
	Frais acquisition	15 000 €	Taxes foncières	2 072 €	Taux amortiss	3%
	Total invest	215 000 €	Assurances	502 €		
			Frais gestion	1 000 €		

TMI	41%
CSG	17,20%
CSG déductibles	6,80%
IS <38120 €	15%
IS >38120 €	28%

prêt	montant	200 000 €
	durée	20 ans
	taux	1,25%
	ech ass incluses	

(chiffres à prendre sur TA)

années	loyers	Charges (TF+ASS+Gestion)	Intérêts et assurances prêt	Frais acquisition	*Amortissement	Bénéfices avant IS	Impôts sociétés	Remboursement du capital	Dividendes	PFU	Trésorerie annuelle	Trésorerie mensuelle
2019	17 520 €	- 3 575 €	- 2 450 €	- 5 000 €	- 6 000 €	495 €	- 74 €	- 8 857 €	- €	- €	- 2 436 €	- 203 €
2020	17 695 €	- 3 611 €	- 2 338 €	- 5 000 €	- 6 000 €	746 €	- 112 €	- 8 969 €	- €	- €	- 2 335 €	- 195 €
2021	17 872 €	- 3 647 €	- 2 225 €	- 5 000 €	- 6 000 €	1 000 €	- 150 €	- 9 081 €	- €	- €	- 2 231 €	- 186 €
2022	18 051 €	- 3 683 €	- 2 111 €	- €	- 6 000 €	6 257 €	- 938 €	- 9 196 €	- €	- €	2 122 €	177 €
2023	18 231 €	- 3 720 €	- 1 995 €	- €	- 6 000 €	6 516 €	- 977 €	- 9 311 €	- €	- €	2 228 €	186 €
2024	18 414 €	- 3 757 €	- 1 878 €	- €	- 6 000 €	6 778 €	- 1 017 €	- 9 428 €	- €	- €	2 334 €	194 €
2024	18 598 €	- 3 795 €	- 1 760 €	- €	- 6 000 €	7 043 €	- 1 056 €	- 9 547 €	- €	- €	2 439 €	203 €
2025	18 784 €	- 3 833 €	- 1 639 €	- €	- 6 000 €	7 312 €	- 1 097 €	- 9 668 €	- €	- €	2 547 €	212 €
2026	18 972 €	- 3 871 €	- 1 518 €	- €	- 6 000 €	7 582 €	- 1 137 €	- 9 788 €	- €	- €	2 657 €	221 €
2027	19 161 €	- 3 910 €	- 1 395 €	- €	- 6 000 €	7 856 €	- 1 178 €	- 9 911 €	- €	- €	2 767 €	231 €
2028	19 353 €	- 3 949 €	- 1 271 €	- €	- 6 000 €	8 133 €	- 1 220 €	- 10 036 €	- €	- €	2 877 €	240 €
2029	19 547 €	- 3 989 €	- 1 144 €	- €	- 6 000 €	8 414 €	- 1 262 €	- 10 162 €	- €	- €	2 990 €	249 €
2030	19 742 €	- 4 028 €	- 1 017 €	- €	- 6 000 €	8 697 €	- 1 304 €	- 10 290 €	- €	- €	3 102 €	259 €
2031	19 939 €	- 4 069 €	- 887 €	- €	- 6 000 €	8 984 €	- 1 348 €	- 10 419 €	- €	- €	3 217 €	268 €
2032	20 139 €	- 4 109 €	- 756 €	- €	- 6 000 €	9 273 €	- 1 391 €	- 10 550 €	- €	- €	3 332 €	278 €
2033	20 340 €	- 4 150 €	- 623 €	- €	- 6 000 €	9 567 €	- 1 435 €	- 10 683 €	- €	- €	3 449 €	287 €
2034	20 544 €	- 4 192 €	- 489 €	- €	- 6 000 €	9 863 €	- 1 479 €	- 10 818 €	- €	- €	3 565 €	297 €
2035	20 749 €	- 4 234 €	- 353 €	- €	- 6 000 €	10 162 €	- 1 524 €	- 10 954 €	- €	- €	3 684 €	307 €
2036	20 957 €	- 4 276 €	- 215 €	- €	- 6 000 €	10 465 €	- 1 570 €	- 11 091 €	- €	- €	3 804 €	317 €
2037	21 166 €	- 4 319 €	- 76 €	- €	- 6 000 €	10 771 €	- 1 616 €	- 11 231 €	- €	- €	3 924 €	327 €
2038	21 378 €	- 4 362 €	- €	- €	- 6 000 €	11 016 €	- 1 652 €	- €	9 363 €	- 2 809 €	15 363 €	1 280 €
2039	21 592 €	- 4 406 €	- €	- €	- 6 000 €	11 186 €	- 1 678 €	- €	9 508 €	- 2 852 €	15 508 €	1 292 €
2040	21 807 €	- 4 450 €	- €	- €	- 6 000 €	11 358 €	- 1 704 €	- €	9 654 €	- 2 896 €	15 654 €	1 304 €
2041	22 025 €	- 4 494 €	- €	- €	- 6 000 €	11 531 €	- 1 730 €	- €	9 801 €	- 2 940 €	15 801 €	1 317 €
2042	22 246 €	- 4 539 €	- €	- €	- 6 000 €	11 706 €	- 1 756 €	- €	9 950 €	- 2 985 €	15 950 €	1 329 €
2043	22 468 €	- 4 585 €	- €	- €	- 6 000 €	11 884 €	- 1 783 €	- €	10 101 €	- 3 030 €	16 101 €	1 342 €
2044	22 693 €	- 4 631 €	- €	- €	- 6 000 €	12 062 €	- 1 809 €	- €	10 253 €	- 3 076 €	16 253 €	1 354 €
2045	22 920 €	- 4 677 €	- €	- €	- 6 000 €	12 243 €	- 1 836 €	- €	10 407 €	- 3 122 €	16 407 €	1 367 €
2046	23 149 €	- 4 724 €	- €	- €	- 6 000 €	12 425 €	- 1 864 €	- €	10 562 €	- 3 168 €	16 562 €	1 380 €
2047	23 381 €	- 4 771 €	- €	- €	- 6 000 €	12 610 €	- 1 891 €	- €	10 718 €	- 3 215 €	16 718 €	1 393 €
2048	23 615 €	- 4 819 €	- €	- €	- 6 000 €	12 796 €	- 1 919 €	- €	10 877 €	- 3 263 €	16 877 €	1 406 €
TOTAL	609 431 €	- 124 356 €	- 26 140 €	- 15 000 €	- 180 000 €	263 935 €	- 39 590 €	- 199 990 €	100 317 €	- 30 095 €	204 355 €	568 €

\* Amortissements par composant. Hypothèse moyenne globale: 3% - Frais acquisition répartis sur les trois premières années

## Si cession du bien au bout de 15 ans

SI VENTE DE L'IMMEUBLE	
Valo immeuble lors de l'achat	200000
Valo immeuble lors de la revente	270000
Participation ou gains nets	27002
IS suite vente	
Fiscalités sur dividendes	67967
Gain suite à la vente	
<b>Gain total de l'opération</b>	<b>188111</b>
Valeur d'achat	200 000 €
montant amorti	-90 000 €
valeur nette comptable	110 000 €
Plus value	160 000 €
Imposition IS	38 120 €
	-5 718 €
	121 880 €
	-34 126 €
IS	-39 844 €
disponible	230 156 €
si retrait en dividendes	230 156 €
PFU sur dividendes	69 047 €
Net de net PERSO	188 111 €

### SI VENTE DES PARTS DE LA SCI ET BAREME

Dans ce cas il faut compter une décote (hypothèse 20%)

Valo immeuble lors de l'achat	200 000 €		
Valorisation immeuble -décote	216 000 €	270 000 €	20%
Participation ou gains nets	27 002 €		
IR+ Psociaux	-68 148 €		
Fiscalités sur dividendes			
Gain suite à la vente des parts	201 852 €		
Gain total de l'opération	228 854 €		

si cession de parts dans 15 ans 216 000 €  
abattement pour durée de détention 65%  
75 600 €

Plus value imposable 75 600 €  
si TMI 41% -30 996 €  
Plus Value soumis aux PS 216 000 €  
si PS 17,20% -37 152 €

Net de net PERSO 228 854 €

### SI VENTE DES PARTS DE LA SCI ET PFU

Dans ce cas il faut compter une décote (hypothèse 20%)

Valo immeuble lors de l'achat	200 000 €		
Valorisation immeuble -décote	216 000 €	270 000 €	20%
Participation ou gains nets	27 002 €		
IR+ Psociaux	22 680 €		
Fiscalités sur dividendes			
Gain suite à la vente des parts	247 320 €		
Gain total de l'opération	274 322 €		

si cession de parts dans 15 ans 216 000 €  
abattement pour durée de détention 65%  
75 600 €

FLAT TAX imposable 75 600 €  
taux 30% -22 680 €

Net de net PERSO 274 322 €



## Si cession du bien au bout de 30 ans

### SI VENTE DE L'IMMEUBLE

Valo immeuble lors de l'achat	200000
Valo immeuble lors de la revente	300000
Participation ou gains nets	70222
IS suite vente	
Fiscalités sur dividendes	67967
Gain suite à la vente	
<b>Gain total de l'opération</b>	<b>228 811 €</b>

Valeur d'achat	200 000 €
montant amorti	-180 000 €
valeur nette comptable	20 000 €

Plus value	280 000 €
Imposition IS	38 120 €
	-5 718 €
	241 880 €
	-67 726 €

IS	-73 444 €
disponible	226 556 €

si retrait en dividendes 226 556 €

PFU sur dividendes 67 967 €

**Net de net PERSO 228 811 €**



### SI VENTE DES PARTS DE LA SCI ET BAREME

Dans ce cas il faut compter une décote (hypothèse 20%)

Valo immeuble lors de l'achat	200 000 €		
Valorisation immeuble -décote	240 000 €	300 000 €	20%
Participation ou gains nets	70 222 €		
IR+ Psociaux	-75 720 €		
Fiscalités sur dividendes			
Gain suite à la vente des parts	224 280 €		
Gain total de l'opération	294 502 €		

si cession de parts dans 30 ans  
abattement pour durée de détention  
240 000 €  
65%  
84 000 €

Plus value imposable 84 000 €  
si TMI 41% -34 440 €  
Plus Value soumis aux PS 240 000 €  
si PS 17,20% -41 280 €

Net de net PERSO **294 502 €**

### SI VENTE DES PARTS DE LA SCI ET PFU

Dans ce cas il faut compter une décote (hypothèse 20%)

Valo immeuble lors de l'achat	200 000 €		
Valorisation immeuble -décote	240 000 €	300 000 €	20%
Participation ou gains nets	70 222 €		
IR+ Psociaux	-25 200 €		
Fiscalités sur dividendes			
Gain suite à la vente des parts	274 800 €		
Gain total de l'opération	345 022 €		

si cession de parts dans 15 ans  
abattement pour durée de détention  
240 000 €  
65%  
84 000 €

FLAT TAX imposable 84 000 €  
taux 30% -25 200 €

Net de net PERSO **345 022 €**



## **En cas de démembrement (usufruitier à l'IS et nu propriétaire à l'IR)**

➔ Plus value au nu propriétaire, exonérée au bout de 30 ans



**MERCI ET A BIENTOT**