

## LOGICIEL PATRIM'EXPERT

### ▶ IMMOBILIER D'ENTREPRISE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE (SCI)

#### COMPARER RAPIDEMENT LES DIFFÉRENTES POSSIBILITÉS D'ACQUISITION D'UN IMMEUBLE D'EXPLOITATION

Ce logiciel propose de comparer plusieurs méthodes d'acquisition d'un immeuble d'exploitation via une SCI : inscription à l'actif du bilan, location à la société d'exploitation, démembrement de l'immeuble, démembrement des parts d'une SCI.

## PRÉSENTATION

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

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

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

### L'objet d' « Immobilier d'Entreprise » est de proposer cinq méthodes d'acquisition d'un immeuble professionnel :

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

« Immobilier d'Entreprise - SCI » vous accompagnera dans ces études et déterminera le résultat foncier, le supplément (ou l'économie) d'IR, ainsi que l'impact sur le budget personnel de votre client.

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

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

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

Enfin, « Immobilier d'Entreprise » propose un module de synthèse, dont l'objet est de comparer les différentes simulations réalisées afin de vous assister dans vos missions de conseil.

Vous pourrez ainsi présenter à chacun de vos clients les différents montages, et indiquer les avantages et inconvénients de ceux-ci en fonction du dossier à traiter.

## LES ÉDITIONS

Vous pouvez éditer partiellement ou intégralement vos dossiers clients sous format WORD (version minimum 97) ou PDF.

Vous pouvez donc personnaliser et ajouter dans votre rapport vos conseils, commentaires et visuels, etc. Votre document reflètera ainsi votre professionnalisme et votre image.

## LES TARIFS

Immobilier d'entreprise- SCI	Tarif unitaire HT	Tarif unitaire TTC
Location annuelle	790,00 €	944.84 €
Forfait Installation Réseau en 1 <sup>ère</sup> acquisition PATRIM'EXPERT	180,00 €	203,32 €
Forfait Intervention Mise en place Réseau	300,00 €	358,80 €

### La location annuelle comprend :

- 1 assistance téléphonique « Technique et Métier »
- des mises à jour du logiciel permanente via internet
- 1 documentation de synthèse
- 1 heure de prise en main en ligne la 1<sup>ère</sup> année
- 1 guide d'utilisation de la solution

