

TABLEAU 1

La SCI est soumise à l'impôt sur le revenu (IR)

Rappel : Mensualité du prêt : 192778

Années	Loyer	Charges	Entretien	Intérêts	Bénéfice	Rbt capital	Décaissement	IR + CSG
							SCI	Associés
1	180000	5500	0	84917	89583	107861	13278	48 823
2	181827	5883	3959	88230	83755	104548	20793	45 646
3	184554	6066	4018	83427	91043	109351	18308	49 618
4	187322	6157	4078	78404	98683	114374	15691	53 782
5	190132	6789	5139	73150	105054	119628	14574	57 254
6	192984	6891	4201	67654	114238	125124	10886	62 260
7	195878	6994	6264	61906	120714	130872	10158	65 789
8	198816	7099	6328	55893	129496	136885	7389	70 575
9	201798	8206	6393	46905	140294	145873	5579	76 460
10	204825	8329	7459	43027	146010	149751	3741	79 575
11	207897	8454	7893	36148	155402	156630	1228	84 694
12	211016	9181	7594	28952	165289	163826	-1463	90 083
13	214181	9319	8663	21426	174773	171352	-3421	95 251
14	217394	9458	8733	13554	185649	179224	-6425	101 179
15	220655	9600	9804	5231	196020	184701	-11319	106 831
16	225068	9792	10000	0	205276	0	-205276	111 875
17	229569	9988	10200	0	209382	0	-209382	114 113
18	234161	10188	10404	0	213569	0	-213569	116 395
19	238844	10391	10612	0	217841	0	-217841	118 723
20	243621	10599	10824	0	222197	0	-222197	121 098
21	248493	10811	11041	0	226641	0	-226641	123 520
22	253463	11027	11262	0	231174	0	-231174	125 990
23	258533	11248	11487	0	235798	0	-235798	128 510
24	263703	11473	11717	0	240514	0	-240514	131 080
25	268977	11702	11951	0	245324	0	-245324	133 701
26	274357	11936	12190	0	250230	0	-250230	136 376
27	279844	12175	12434	0	255235	0	-255235	139 103
28	285441	12419	12683	0	260340	0	-260340	141 885
29	291150	12667	12936	0	265546	0	-265546	144 723
30	296973	12920	13195	0	270857	0	-270857	147 617
TOTAL	6881475	283263	263462	788824	5545927	2100000	-3450927	3 022 530

Compte courant associés après 15 années :	Apport :	900000
	Bénéfice comptable distribué :	5545927
	Décaissement / encaissement	-3450927
	Total :	2995000

Prix de vente des parts sociales ou de l'immeuble par la société :

L'immeuble est évalué après 30 ans à : **5435000**

	Parts sociales	Immeuble
Prix de cession en N+30 :	2440000	5435000
Décôte 20%	-488000	0
Prix d'acquisition en N	-5000	-3000000
Frais (7,5%)	0	-225000
Travaux : montant forfaitaire de 15%	0	-450000
Plus-value :	1947000	1760000
Abattement (100%) durée de détention (après 30 ans)	-1947000	-1760000
Plus-value imposable	0	0
IR + CSG (19% + 13,5%)	0	0

Bilan de trésorerie cumulé :

Prix de cession en N+ 30	2440000	5435000
Remboursement C/c	2995000	0
Prélèvement des associés :	3450927	3450927
Apport des associés à la création de la SCI :	-900000	-900000
IR + CSG sur les revenus fonciers :	-3022530	-3022530
Trésorerie nette finales des associés :	4963397	4963397

TABLEAU 2

Cas identique mais la SCI est soumise à l'IS (IS) :

Années	Loyer	Charges	Entretien	Intérêts	Amortiss.	Bénéfice avant IS	IS	Bénéfice net	Rbt K	CSG	Total décaissem.	IR (41%) dividendes	IR + CSG + IS
1	180000	5500	0	84917	122250	-32667	0	-32667	107861	0	13278	0	
2	181827	5883	3959	88230	122250	-38495	0	-38495	104548	0	20793	0	
3	184554	6066	4018	83427	122250	-31207	0	-31207	109351	0	18308	0	
4	187322	6157	4078	78404	122250	-23567	0	-23567	114374	0	15691	0	
5	190132	6789	5139	73150	69750	35304	0	35304	119628	0	14574	0	
6	192984	6891	4201	67654	69750	44488	0	44488	125124	0	10886	0	
7	195878	6994	6264	61906	69750	50964	723	50241	130872	553	11434	0	
8	198816	7099	6328	55893	69750	59746	12927	46819	136885	6321	26636	10267	
9	201798	8206	6393	46905	69750	70544	16526	54018	145873	7292	29397	12038	
10	204825	8329	7459	43027	69750	76260	18431	57829	149751	7807	29979	12975	
11	207897	8454	7893	36148	69750	85652	21562	64090	156630	8652	31442	14516	
12	211016	9181	7594	28952	69750	95539	24858	70681	163826	9542	32937	16137	
13	214181	9319	8663	21426	69750	105023	28019	77004	171352	10396	34994	17692	
14	217394	9458	8733	13554	69750	115899	31644	84255	179224	11374	36594	19476	
15	220655	9600	9804	5231	69750	126270	35101	91169	184701	12308	36090	21177	
16	225068	9792	10000	0	69750	135526	38187	97339	0	13141	-153949	22695	
17	229569	9988	10200	0	69750	139632	39555	100076	0	13510	-156316	23368	
18	234161	10188	10404	0	69750	143819	40951	102868	0	13887	-158731	24055	
19	238844	10391	10612	0	69750	148091	42375	105716	0	14272	-161194	24756	
20	243621	10599	10824	0	69750	152447	43827	108620	0	14664	-163707	25470	
21	248493	10811	11041	0	69750	156891	45308	111583	0	15064	-166269	26199	
22	253463	11027	11262	0	69750	161424	46819	114605	0	15472	-168883	26942	
23	258533	11248	11487	0	69750	166048	48361	117687	0	15888	-171549	27701	
24	263703	11473	11717	0	69750	170764	49933	120831	0	16312	-174269	28474	
25	268977	11702	11951	0	69750	175574	51536	124038	0	16745	-177043	29263	
26	274357	11936	12190	0	69750	180480	53171	127309	0	17187	-179872	30067	
27	279844	12175	12434	0	69750	185485	54840	130645	0	17637	-182758	30888	
28	285441	12419	12683	0	69750	190590	56541	134048	0	18097	-185702	31725	
29	291150	12667	12936	0	69750	195796	58277	137520	0	18565	-188704	32579	
30	296973	12920	13195	0	69750	201107	60047	141060	0	19043	-191767	33450	
Total	6881475	283263	263462	788824	2302500	3243427	919519	2323908	2100000	313728	-2217680	541912	1775159

Compte courant associés après 15 années :

Apport :
 Bénéfice net comptable :
 CSG retenue à la source sur dito :
 Décaissements nets
Total :

900000
2323908
-313728
-2217680
692500

TABLEAU 2 (SUITE)

Prix de vente des parts sociales ou de l'immeuble par la société : L'immeuble est évalué après 30 ans à : **5435000**

	Parts		Immeuble
Prix de cession en N+30 :	4742500	Prix de vente de l'immeuble	5435000
Décôte 20%	-948500	Valeur nette comptable de l'immeuble :	-697500
Prix d'acquisition en N	-5000	Plus-value imposable	4737500
Travaux : montant forfaitaire de 15%		Impôt de plus-value :	1579009
Plus-value :	3789000		
Abattement pour durée de détention (après 30 ans)	0		
Plus-value imposable	3789000		
IR + CSG (19% + 13,5%)	1231425		

Bilan de trésorerie :

	Parts	Immeuble
Prix de cession en N+ 30	4742500	5435000
Remboursement C/c	692500	0
Apport des associés à la création de la SCI :	-900000	-1579009
IR + CSG sur la plus-value de cession	-1231425	3855991
Prélèvement trésorerie nette de la SCI	2217680	-541912
IR sur distribution de dividendes	-541912	3314079
Trésorerie nette	4979343	

Mais on ne peut occulter le coût fiscal du boni de liquidation de la SCI soumise à l'IS.

Le bilan final après la vente de l'immeuble par la société IS se présente comme suit :

ACTIF		PASSIF	
Banque :	3163491	Capital :	5000
		Plus-value nette	3158491

Le coût du boni de liquidation s'élève au mieux à : $3158491 \times 34,5\% = 1089679$

Bilan de trésorerie corrigé en fonction de ce coût fiscal (boni de liquidation) :

Bilan de trésorerie :

	Parts	Immeuble
Prix de cession en N+ 30	4742500	5435000
Remboursement C/c	692500	0
Apport des associés à la création de la SCI :	-900000	-900000
IR + CSG sur la plus-value de cession :	-1231425	-1579009
Prélèvement trésorerie nette de la SCI :	2217680	2217680
IR sur distribution de dividendes	-541912	-541912
Coût du boni de liquidation :	0	-1089679
Trésorerie nette finale	4979343	3542080

