



MISE A JOUR DU 14/11/2017

Version 1.5.0



PLPSOFT
LA FINTECH DES CONSEILLERS PATRIMONIAUX
ET DE LA BANCASSURANCE

Table des matières

ImmoPro	3
Présentation	3
Prise en mains	4
Profil de risque	12
Autres nouveautés mineures	14

ImmoPro

Comme annoncé en exclusivité lors du salon Patrimonia 2017 et lors du Congrès de l'Ordre des Experts-Comptables 2017, nous avons aujourd'hui le plaisir de mettre à votre disposition, dans votre abonnement SYSTERIAL, la première version d'ImmoPro, le logiciel de calculs et de recommandations pour vos missions d'immobilier professionnel.

Présentation

ImmoPro vous permet de conseiller vos clients sur le meilleur schéma de détention de l'immobilier d'entreprise, aussi bien du point de vue de l'entreprise que de son ou ses dirigeant(s).

ImmoPro offre une **double fonctionnalité inédite** puisqu'il :

- produit des **simulations chiffrées** d'une part ;
- et d'autre part, **génère un rapport entièrement rédigé et personnalisable**, pour présenter **en synthèse ou en détails** les résultats et vos recommandations.

Grâce à ImmoPro, vous pourrez comparer les schémas de détention suivants :

- acquisition par l'intermédiaire d'une **SCI assujettie à l'impôt sur le revenu (IR)** ;
- acquisition par l'intermédiaire d'une **SCI assujettie à l'impôt sur les sociétés (IS)** ;
- acquisition par l'intermédiaire d'une **SCI assujettie l'IR et cession de l'usufruit temporaire à la société d'exploitation (SCI démembrée)** ;
- **acquisition démembrée en direct** : nue-propriété acquise par le chef d'entreprise et usufruit temporaire acquis par la société d'exploitation ;
- **acquisition en direct par la société d'exploitation.**

Outre les **calculs restitués sous forme synthétiques et / ou détaillés**, ImmoPro vous permet de **structurer une étude présentant les différents schémas sélectionnés par vos soins, en montrant leurs principales caractéristiques, avantages et inconvénients** :

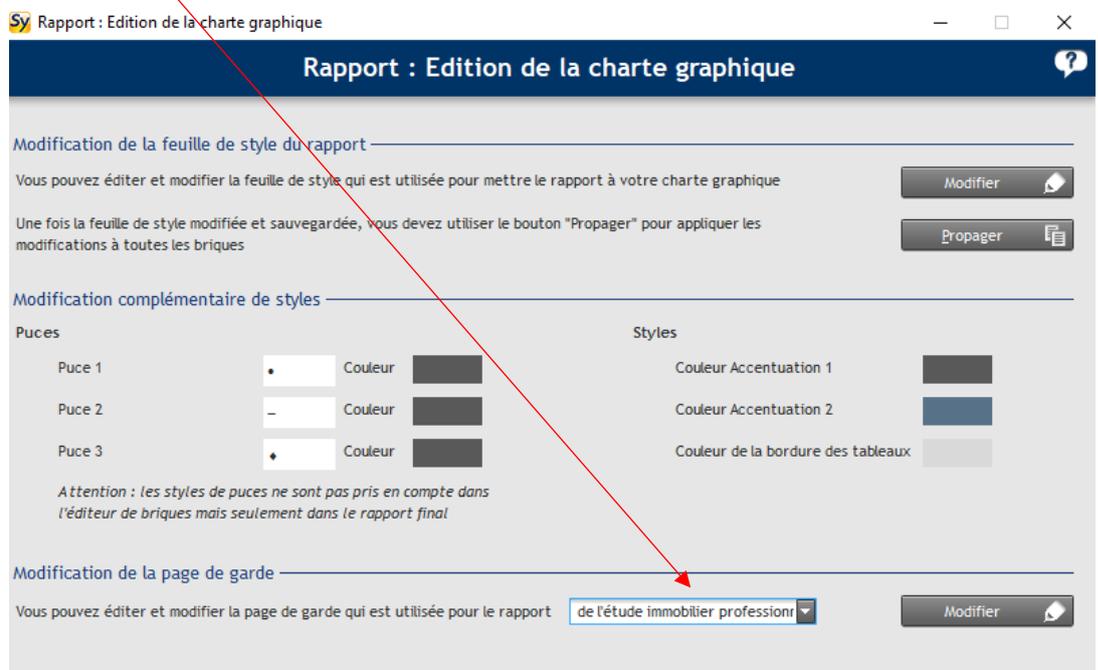
- sous forme de **tableaux de synthèse comparatifs** ;
- et / ou sous forme de textes détaillés classifiés par des briques rédactionnelles, librement modifiables (comme pour les briques de la bibliothèque rédactionnelle de SYSTERIAL).

Prise en mains

Préambule : page de garde du rapport ImmoPro

Par défaut, c'est le modèle de page de garde utilisé dans les études réalisées jusqu'à présent qui sera retenu.

Toutefois, si vous souhaitez créer une page de garde spécifique aux rapports générés par ImmoPro, vous pouvez la personnaliser. Dans l'Édition de la charte graphique, vous devez sélectionner la page de garde spécifique aux missions d'immobilier professionnel dans le sélecteur :



Rapport : Edition de la charte graphique

Modification de la feuille de style du rapport

Vous pouvez éditer et modifier la feuille de style qui est utilisée pour mettre le rapport à votre charte graphique

Une fois la feuille de style modifiée et sauvegardée, vous devez utiliser le bouton "Propager" pour appliquer les modifications à toutes les briques

Modification complémentaire de styles

Puces		Styles	
Puce 1	• Couleur	Couleur Accentuation 1	
Puce 2	- Couleur	Couleur Accentuation 2	
Puce 3	♦ Couleur	Couleur de la bordure des tableaux	

Attention : les styles de puces ne sont pas pris en compte dans l'éditeur de briques mais seulement dans le rapport final

Modification de la page de garde

Vous pouvez éditer et modifier la page de garde qui est utilisée pour le rapport

de l'étude immobilier professionnel

Point d'attention s'agissant de la taille des polices pour les tableaux :

Si vous avez modifié la taille de la police pour les textes restitués dans les tableaux, il conviendra de vous assurer que celle-ci n'est pas trop grosse s'agissant des rapports générés par ImmoPro. En effet, compte tenu de la densité de données restituées, certains tableaux comportent beaucoup de chiffres. Il pourra vous être nécessaire de diminuer la taille de la police.

Création d'un dossier « Etude immobilier professionnel » :

Pour cela, rien de plus simple :

- sur la page d'accueil de SYSTERIAL, il vous suffit de créer un « nouveau dossier » ;
- ensuite, vous choisissez si cette étude s'adresse à un nouveau client ou un client existant déjà dans votre base ;
- puis, vous sélectionnez le type de dossier et choisissez « Etude Immobilier Professionnel », en prenant le soin de donner un nom à votre dossier.

Nouveau dossier

Créer un dossier pour ... un nouveau client un client existant

Filtrer les clients

Le filtrage s'effectue sur n'importe quelle séquence de lettres incluse dans le nom des clients

Libellé
ARTAUD Gilles - 13/09/1968
DUPONT Frédéric - 01/07/1971
DUPONT Gilles - 13/09/1960
DUPONT JEAN - 01/07/1970
DURAND Jean - 01/07/1970
GEOFFROY Franck - 24/10/1981
MARTIN HENRI - 01/07/1965
MARTINI JEAN-PIERRE - 01/07/1960
MERLE PIERRE-LOUIS - 01/07/1960
TEST Gilles - 01/07/1971
TESTIMMOPRO Giles - 13/09/1968

Les informations concernant le nouveau client seront saisies sur l'écran suivant

Type de dossier

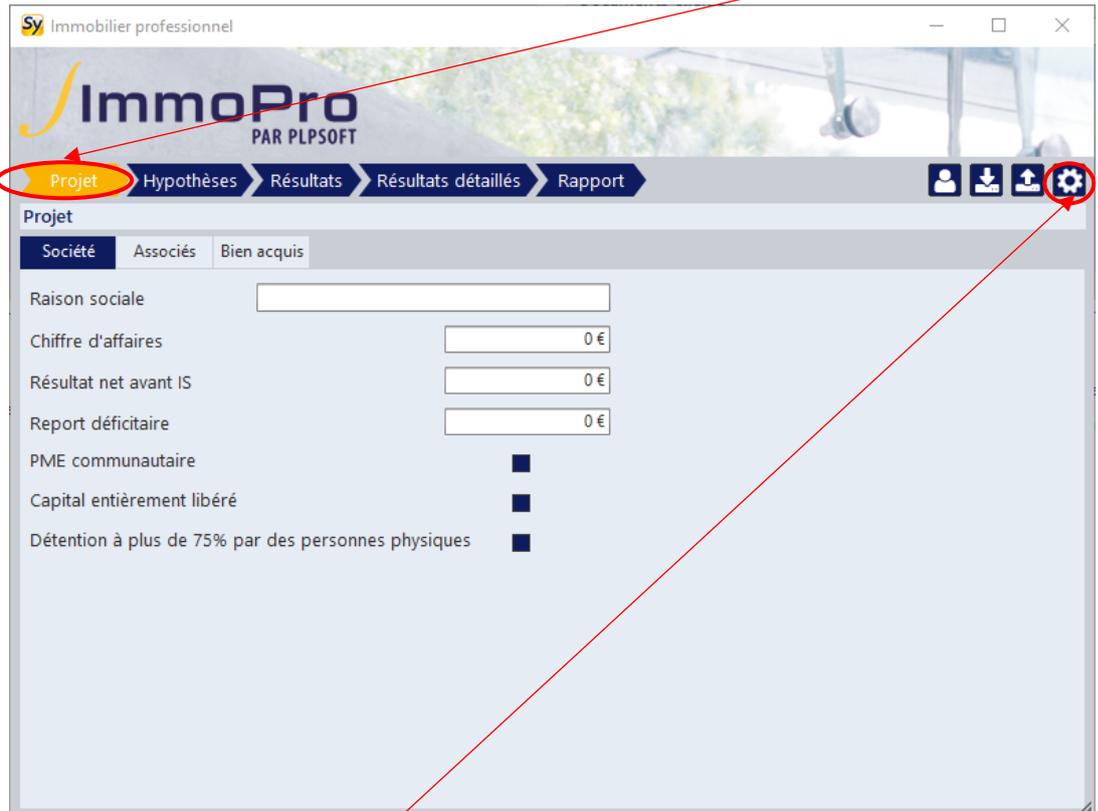
Nom du dossier à créer

- Il vous suffit ensuite de cliquer sur le bouton « créer » :
 - S'il s'agit d'un client déjà existant, vous accédez directement à ImmoPro.
 - S'il s'agit d'un nouveau client, vous accédez alors à « la fiche client » au sein de laquelle vous renseignez l'identité de votre client, sa profession, ses coordonnées etc... En validant, vous entrez dans le nouveau module ImmoPro.

Saisie d'un dossier « Etude immobilier professionnel » :

- Le « fil d'Ariane » (Projet, Hypothèses, Résultats, Résultats détaillés, Rapport) vous permet de naviguer facilement entre les différentes étapes de la structuration de votre étude.

L'étape sur laquelle vous travaillez est matérialisée par une surbrillance orange.



- Le bouton « paramètres » vous permet de définir un certain nombre d'éléments pour les calculs réalisés par le logiciel et notamment :

- la durée d'amortissement ;
- la prise en compte du Projet de Loi de Finances 2018 (aussi bien pour le calcul de l'impôt sur les sociétés et que sur l'application de la flat-tax par exemple) ;
- les taux retenus pour la sensibilité aux hypothèses de vos simulations.

Paramètres

Option concernant les frais d'acquisition **Aide activée**

Durée d'amortissement ans

Frais de comptabilité HT
 SCI IR €
 SCI IS €

Frais de création de la SCI (HT) €

Cession au terme de la simulation Oui Non

Prise en compte du projet de réforme fiscale (PLF 2018) Oui Non

Taux d'imposition des plus-values immobilières %

Taux des prélèvements sociaux %

Prélèvement forfaitaire unique sur les revenus du capital %

Taux d'IS à partir de 2022 %

Sensibilité aux hypothèses utilisées dans le rapport généré

Sensibilité par rapport au scénario central de revalorisation du loyer

A la hausse % % A la baisse

Sensibilité par rapport au scénario central de revalorisation de la valeur de l'immeuble

A la hausse % % A la baisse

- Pour certains champs de saisis, vous pouvez faire apparaître une bulle d'aide (dont l'affichage est aussi réglable dans les paramètres) :

Sy Immobilier professionnel

ImmoPro
PAR PLPSOFT

Projet > Hypothèses > Résultats > Résultats détaillés > Rapport

Projet

Société | Associés | Bien acquis

Raison sociale

Chiffre d'affaires €

Résultat net avant IS €

Report déficitaire €

PME communautaire

Capital entièrement libéré

Détention à plus de 75% par des personnes physiques

Résultat net avant IS
Indiquez ici le résultat net comptable habituel de l'entreprise, avant déduction de l'impôt sur les sociétés

- Dans un premier temps, il vous est demandé de saisir les données de votre projet pour :

- la société ;
- le ou les associés (**possibilité de saisir plusieurs associés**) ;
- le bien acquis.

Ensuite, vous devez saisir les hypothèses qui concernent les simulations que vous envisagez :

The screenshot displays the 'Hypothèses' (Hypotheses) section of the SYSTERIAL software. The interface features a navigation bar at the top with tabs for 'Projet', 'Hypothèses', 'Résultats', 'Résultats détaillés', and 'Rapport'. Below this, there are tabs for different simulation types: 'SCI IR', 'SCI IS', 'SCI IR démembrée', 'Démembrement direct', and 'Société d'exploitation'. The main area contains various input fields for simulation parameters, including 'Durée de la simulation' (0 ans), 'Indexation annuelle des loyers' (0,00 %), 'Indexation annuelle de la valeur du bien' (0,00 %), 'Financement' (Il vous reste 0 € à financer), 'Apports en capital' (0 €), 'Apports en comptes courants d'associés' (0 €), 'Préfinancement bancaire TVA' (oui/non), 'Montant crédit TVA' (0 €), 'Taux crédit TVA' (0,00 %), 'Prêt long terme' (0 €), 'Durée de l'emprunt' (0 mois), 'Taux de l'emprunt (ADI comprise)' (0,00 %), 'Travaux financés par le locataire' (0 €), 'Montant TTC financé' (0 €), 'Budget' (Budget HT hors frais (rappel) 0 €, Frais de notaire 0 €, Total frais d'acquisition 0 €). A red arrow points to the 'Inclure cette simulation' checkbox, which is currently unchecked. Other buttons like 'Copier d'une hypothèse' and 'Modifier les quote-parts' are also visible.

- Vous choisissez d'inclure ou non la simulation dans les calculs restitués en cochant dans la case prévue à cet effet ;

- Pour éviter de ressaisir des informations identiques d'une simulation à l'autre vous pouvez copier les données d'une hypothèse préalablement saisie.

ImmoPro
PAR PLPSOFT

Projet > **Hypothèses** > Résultats > Résultats détaillés > Rapport

Hypothèses

SCI IR | **SCI IS** | SCI IR démembrée | Démembrement direct | Société d'exploitation

Durée de la simulation: 0 ans Inclure cette simulation

Indexation annuelle des loyers: 0,00 %

Indexation annuelle de la valeur du bien: 0,00 %

Financement

Appports en capital

Appports en comptes

Préfinancement bancaire

Montant crédit

Taux crédit TV

Prêt long terme: 0 €

Durée de l'emprunt: 0 mois

Taux de l'emprunt (ADI comprise): 0,00 %

Travaux financés par le locataire: 0 €

Montant TTC financé: 0 €

Budget

Budget HT hors frais (rappel): 0 €

Frais de notaire: 0 €

Total frais d'acquisition: 0 €

Copie depuis: SCI IR Vers

SCI IR
 SCI IS
 SCI IR démembrée
 Démembrement direct
 Société d'exploitation

Annuler X Copier ✓

- Le logiciel restitue les calculs aux 3^{ème} et 4^{ème} étapes du « fil d'Ariane » :

- de façon comparative, en fonction des schémas retenus d'une part (onglet « Résultats » en surbrillance orange ci-dessous ;

	SCI IR	SCI IS	SCI démembrée	Démembrement direct	Société d'exploitation
Trésorerie mobilisée dans le projet	789 900 €	58 371 €	158 522 €		46 668 €
<i>dont apport initial associés</i>	273 000 €	273 000 €	246 310 €		sans objet
<i>dont apport annuel moyen associés</i>	25 845 €	-10 731 €	2 270 €		sans objet
<i>dont apport initial PLANETE TEST</i>	sans objet	sans objet	61 357 €		273 000 €
<i>dont apport annuel moyen PLANETE TEST</i>	sans objet	sans objet	-9 727 €		-11 317 €
<i>Trésorerie supplémentaire à prévoir par PLANETE TEST au titre des aménagements locatifs</i>	0 €	0 €	0 €		0 €
Enrichissement	471 639 €	542 883 €	974 811 €		803 999 €
<i>dont enrichissement associés</i>	471 639 €	542 883 €	841 625 €		
<i>dont enrichissement PLANETE TEST</i>	sans objet	sans objet	133 186 €		803 999 €
Fiscalité total acquitée	788 900 €	701 320 €	269 393 €		682 816 €
TRI ARTAUD	3,45 %	6,02 %	7,70 %		6,47 %

- de façon détaillée pour chaque partie prenante du schéma d'autre part (onglet « Résultats détaillés » en surbrillance jaune ci-dessous.

	SCI IR	SCI IS	SCI IR Démembrée	Démembrement direct	Société d'exploitation
SCI - Résultat					
SCI - Distribution					
SCI - Trésorerie					
Entreprise - IS et Trésorerie					
Associés					

	2018	2019	2020	2021	2022
Impact SCI sur le résultat fiscal	-85 879 €	26 191 €	27 872 €	29 581 €	30 068 €
Report déficitaire hors investissement	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Report déficitaire après imputation	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Impact SCI sur l'IS	-22 260 €	7 334 €	7 804 €	8 283 €	8 283 €
Impact de la SCI sur la trésorerie de l'entreprise (flux)	22 260 €	-7 334 €	-7 804 €	-8 283 €	-8 283 €
Impact de la SCI sur la trésorerie de l'entreprise (cumul)	22 260 €	14 926 €	7 122 €	-1 161 €	-9 444 €
Valeur de l'usufruit temporaire pour l'entreprise	61 357 €				

	2018	2019	2020	2021
Impact du résultat de la SCI sur le résultat fiscal de l'entreprise (+)	-85 879 €	26 191 €	27 872 €	29 581 €
Amortissement de l'usufruit des parts (-)	3 068 €	3 068 €	3 068 €	3 068 €
Impact total sur le résultat fiscal de l'entreprise (=)	-88 947 €	23 123 €	24 805 €	26 513 €
Report déficitaire hors investissement	0 €	0 €	0 €	0 €
Report déficitaire après imputation	0 €	0 €	0 €	0 €
Impact SCI sur l'IS	-22 720 €	6 475 €	6 945 €	7 424 €
Impact de la SCI sur la trésorerie de l'entreprise (flux)	-38 637 €	-6 475 €	-6 945 €	-7 424 €
Impact de la SCI sur la trésorerie de l'entreprise (cumul)	-38 637 €	-45 112 €	-52 057 €	-59 480 €

- A la dernière étape « Rapport » :

- Le schéma d'acquisition à préconiser est affiché par défaut (selon le critère de l'enrichissement). Vous pouvez bien sûr modifier ce choix par défaut.
- Vous choisissez les éléments qui composeront votre rapport. Une sélection par défaut vous est proposée pour gagner du temps.

Rapport

Schéma à préconiser : SCI IR avec parts démembrées

Élément	Inclure
Page de garde du rapport	<input checked="" type="checkbox"/>
Sommaire	<input checked="" type="checkbox"/>
Contexte et objectifs de la mission confiée	<input checked="" type="checkbox"/>
Schémas d'acquisition envisagés - Titre et introduction éventuelle	<input checked="" type="checkbox"/>
Présentation des schémas	<input checked="" type="checkbox"/>
Comparatif des principales caractéristiques	<input checked="" type="checkbox"/>
Comparatif chiffré - Titre et Introduction	<input checked="" type="checkbox"/>
Sensibilité aux hypothèses - Titre et introduction	<input checked="" type="checkbox"/>
Schéma d'acquisition préconisé	<input checked="" type="checkbox"/>
Présentation détaillée du schéma 'Société d'Exploitation', avantages, inconvénients, précautions....	<input type="checkbox"/>
Présentation détaillée du schéma SCI IR, avantages, inconvénients, précautions....	<input type="checkbox"/>
Présentation détaillée du schéma SCI IS, avantages, inconvénients, précautions....	<input type="checkbox"/>
Présentation détaillée du schéma SCI IR avec cession de l'usufruit temporaire des parts, avantages, inconvénients, précautions....	<input checked="" type="checkbox"/>
Présentation détaillée du schéma "Démembrement direct", avantages, inconvénients, précautions....	<input type="checkbox"/>
Disclaimer	<input checked="" type="checkbox"/>
Annexes - Page de garde	<input checked="" type="checkbox"/>
Présentation de la méthode d'évaluation de l'usufruit temporaire	<input checked="" type="checkbox"/>
Présentation des règles en matière d'amortissement du bien immobilier	<input checked="" type="checkbox"/>
Intérêt de la SCI dans la structuration du patrimoine	<input checked="" type="checkbox"/>
Résultats détaillés de la simulation 'Société d'Exploitation'	<input checked="" type="checkbox"/>
Résultats détaillés de la simulation SCI IR	<input checked="" type="checkbox"/>
Résultats détaillés de la simulation SCI IS	<input checked="" type="checkbox"/>
Résultats détaillés de la simulation SCI IR avec cession de l'usufruit temporaire des parts	<input checked="" type="checkbox"/>
Résultats détaillés de la simulation 'Démembrement direct'	<input checked="" type="checkbox"/>

Générer

- Vous générez votre rapport en cliquant sur le bouton prévu à cet effet en bas à droite.
- La barre de pourcentage vous indique le temps restant pour la génération (attention, celle-ci peut prendre jusqu'à 2 minutes si vous sélectionnez les annexes présentant les résultats détaillés dans toutes les hypothèses, en raison du nombre de tableaux et de valeurs à restituer.

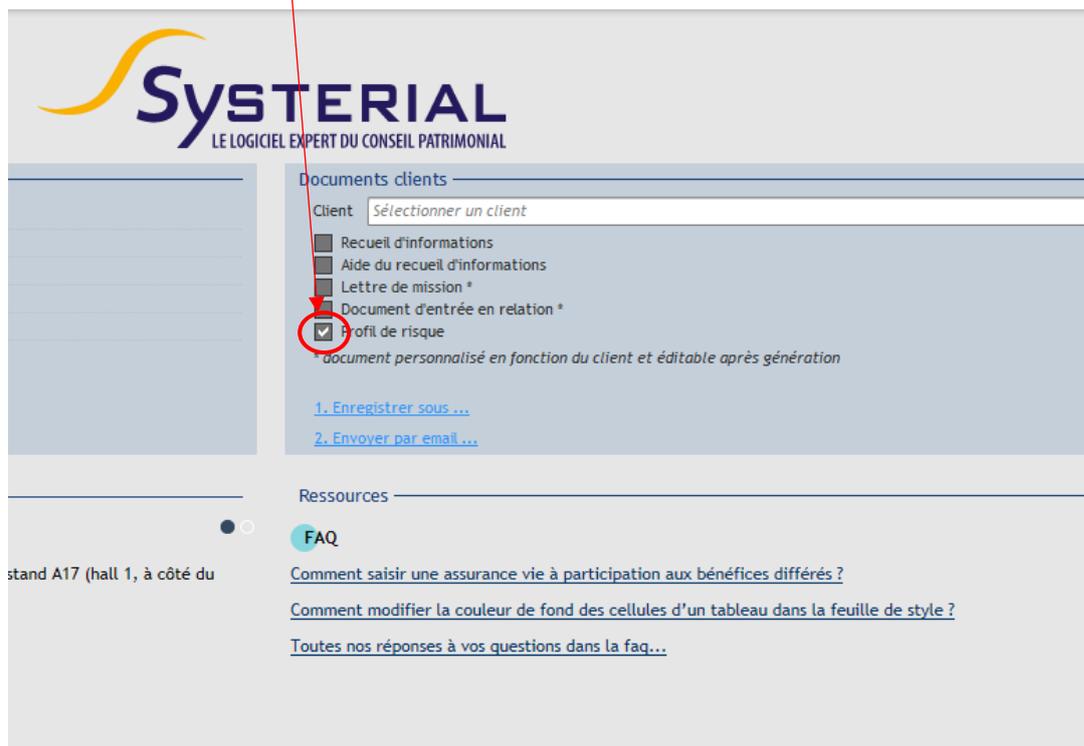
Profil de risque

Nous avons également le plaisir de mettre à votre disposition un questionnaire d'évaluation du profil de risque de vos clients, au format PDF remplissable. SYSTERIAL vous permet :

- d'adresser par email le questionnaire à vos clients ;
- de déterminer automatiquement leur note de risque et le profil correspondant grâce à un moteur de calcul intégré dans le document PDF, en fonction des réponses apportées au questionnaire par vos clients.

Le profil de risque peut porter à la fois sur le patrimoine global ou sur un investissement spécifique de vos clients.

Pour le télécharger, il suffit de cocher la case sur la page d'accueil de SYSTERIAL et de cliquer sur enregistrer sous !



The screenshot displays the SYSTERIAL web interface. At the top, the logo 'SYSTERIAL' is shown with the tagline 'LE LOGICIEL EXPERT DU CONSEIL PATRIMONIAL'. Below the logo, there is a section titled 'Documents clients'. This section includes a dropdown menu for 'Client' with the placeholder text 'Sélectionner un client'. Below this, there is a list of document types with checkboxes: 'Recueil d'informations', 'Aide du recueil d'informations', 'Lettre de mission *', 'Document d'entrée en relation *', and 'Profil de risque'. The 'Profil de risque' checkbox is checked and circled in red. Below the list, there is a note: '* document personnalisé en fonction du client et éditable après génération'. At the bottom of this section, there are two links: '1. Enregistrer sous ...' and '2. Envoyer par email ...'. Below the 'Documents clients' section, there is a 'Ressources' section with a 'FAQ' link. The 'FAQ' link is highlighted with a blue circle. Below the 'FAQ' link, there are three links: 'Comment saisir une assurance vie à participation aux bénéfices différés ?', 'Comment modifier la couleur de fond des cellules d'un tableau dans la feuille de style ?', and 'Toutes nos réponses à vos questions dans la faq...'. On the left side of the interface, there is a sidebar with a search bar and a list of items, including 'stand A17 (hall 1, à côté du'.

Le questionnaire est construit sur 3 pages. En dernière page, vous pouvez personnaliser vos mentions légales

Les informations recueillies par <RaisonSociale> à partir de ce formulaire font l'objet d'un traitement informatique destiné aux personnes intervenant dans les prestations qui vous sont délivrées (conseil, ingénierie, intermédiation et courtage) ainsi qu'à notre service conformité, dans le but de vous délivrer un conseil ou de vous proposer des placements et des services adaptés à vos attentes financières et votre profil de risque d'une part et d'assurer le respect de nos obligations réglementaires d'autre part. Ces données seront conservées durant au maximum 3 ans à compter de notre dernier contact si vous n'êtes pas client ou de la date à laquelle vous cesserez d'être client sinon. Conformément à la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent. Vous pouvez accéder aux informations vous concernant en vous adressant à : <AdresseMail> ou <RaisonSociale> <AdresseCourrier>.

Pour cela, il convient :

- de vous rendre dans le répertoire d'installation de SYSTERIAL ;
- puis d'aller dans le dossier « Ressources » ;
- d'ouvrir le document PDF « Questionnaire-Financier.pdf », de personnaliser le document en complétant / modifiant les champs prévus à cet effet (uniquement mentions ci-dessus) et d'enregistrer le fichier modifié à la place de la version standard livrée par défaut.

Dès lors, toute génération de profil de risque via SYSTERIAL portera le sceau de votre personnalisation !

Autres nouveautés

- Les graphiques restitués dans les rapports ont été modernisés.
- Il est désormais possible de :
 - dupliquer un actif, un passif, un revenu ou une charge pour faciliter votre saisie.
 - saisir le parent d'un petit-enfant dans le recueil d'informations pdf