

SIMULATEUR OPTIMISATION IMMO PRO

Type de document	FAQ & astuces
Application	HAUMEAL
Destinataire	Utilisateur
Date de dernière mise à jour du document	20/04/2021

QUESTIONS COMMUNES AUX DIFFERENTS MODES DE DETENTION

Pourquoi je n’obtiens pas tout à fait les mêmes enrichissements et TRI selon que la date d’acquisition est fixée un premier janvier ou à une date en cours d’année alors que les durées restent les mêmes ?

Lorsque la date d’acquisition est en cours d’année, les flux de l’investissement concernent une année civile et fiscale supplémentaire. De ce fait, dans les simulations impliquant une société, certains frais supplémentaires seront constatés (frais comptables notamment) et certains flux se trouveront décalés dans le temps lorsqu’ils sont attachés à un exercice comptable et fiscal (cas des dividendes par exemple).

Il peut enfin y avoir un impact sur le montant de l’impôt des sociétés lorsque l’on bénéficie de l’IS à taux réduit pour les 38 120 premiers euros.

ACQUISITION DIRECTE DEMEMBREE

Est-il normal que les associés nus propriétaires des parts de la SCI n'aient pas de revenus fonciers imposables lorsque le démembrement de propriété s'achève au cours d'une année civile ?

Oui car nous avons pris l'hypothèse que le résultat de la SCI reviendrait à l'usufruitier jusqu'au terme du démembrement quand bien même celui-ci s'achèverait en cours d'exercice. Cela ne sera bien sûr le cas que si les statuts ou un pacte extra-statutaire entre associés prévoient que le résultat de l'exercice est réparti entre les associés au prorata de leur durée de présence sur l'exercice.

Pourquoi la valeur de l'usufruit hors frais hors taxe calculée par ImmoPro diffère de la valeur que je calcule via la fonction VAN d'un tableur EXCEL ?

Sous EXCEL, lorsque vous actualisez une série de flux, l'outil considère par défaut que le flux est annuel et encaissé en fin de période.

Or, en réalité, un loyer est encaissé mensuellement ou trimestriellement par le bailleur, (selon les termes prévus dans le contrat de bail) mais rarement (jamais ?) en une fois en fin de période. Afin de tenir compte de la périodicité d'encaissement du loyer, nous avons considéré "qu'en moyenne" le flux était perçu en milieu d'année (même si cela n'est pas parfaitement exact, cela tient mieux compte de la réalité et il aurait été trop difficile de restituer des flux mois après mois : cela aurait complexifié la lecture des résultats).

Notez que sous EXCEL, il est d'ailleurs bien sûr possible de retrouver la valeur calculée par ImmoPro, en adaptant la formule de VAN.

Prenons un exemple pour illustrer la différence :

Supposons un immeuble d'une valeur de 1 000 000 € offrant un rendement de 5 %, soit un loyer annuel de 50 000 €. Calculons la valeur de l'usufruit temporaire pour un démembrement de 10 ans.

Si le flux est supposé perçu en fin de période, l'usufruit temporaire vaut 386 087 €.

- A titre d'exemple, le flux de 50 000 € de la période 1 perçu en une fois au bout de 1 an à une valeur actuelle de 47 619 € déterminée comme suit : $50\,000 / (1+5\%)^1$

Si le flux est supposé perçu en milieu de période, l'usufruit temporaire vaut 395 621 €.

- A titre d'exemple, le flux de 50 000 € de la période 1 perçu tout au long de l'année (mais supposé encaissé en milieu d'année pour simplifier les calculs) à une valeur actuelle de 48 795 € déterminée comme suit : $50\,000 / (1+5\%)^{(0,5)}$.

Pour la période 2, la puissance appliquée au dénominateur ne sera pas 2 mais 1,5. Et ainsi de suite pour chaque flux composant la série de flux. En faisant le calcul manuellement ou via EXCEL, vous retrouverez donc le calcul restitué par ImmoPro.

SCI IR DEMEMBREE

Comment est déterminée la valeur de l'usufruit temporaire pour l'entreprise ?

S'agissant de la simulation "SCI IR démembrée", la valeur de l'usufruit temporaire restituée à l'onglet " Entreprise - IS et trésorerie" résulte de la différence entre :

- › d'une part, la somme actualisée des flux de dividendes versés par la SCI à la société d'exploitation (ligne 5 "**distribution de dividendes de l'exercice n-1 en n**", du tableau de l'onglet "SCI - Trésorerie").
 - Ce flux est considéré comme perçu en milieu d'année s'agissant de la formule d'actualisation retenue, pour tenir compte du fait que les loyers sont perçus de façon échelonnée dans l'année.
Dans les modèles « académiques » (ouvrages, cours, ...) le flux est souvent considéré comme perçu en fin d'année (par simplification), ce qui à notre sens fausse les calculs d'actualisation (puisque les loyers ne sont jamais perçus en une fois au 31/12 de l'année).
- › d'autre part, la somme actualisée des flux d'IS (ligne 4 "**Impact SCI sur l'IS**" du tableau de l'onglet "Entreprise - IS et trésorerie") induits par la remontée des dividendes de la SCI dans le résultat de la société d'exploitation.
 - Ce flux est considéré comme décaissé (ou encaissé en cas d'économie d'IS) à la fin du mois d'avril de chaque année s'agissant de la formule d'actualisation retenue, pour tenir compte du fait que l'IS est payé fin avril.

Comment valoriser l'usufruit temporaire des parts en cours de vie de la SCI ?

CONTEXTE

Un client a acquis le bien immobilier utilisé par sa société d'exploitation il y a quelques années via une SCI à l'IR - Sur votre conseil, il envisage de céder l'usufruit temporaire des parts de la SCI à sa société d'exploitation afin d'optimiser la fiscalité de l'opération.

Vous souhaitez calculer la valeur de l'usufruit temporaire afin de fixer le prix de cession

UTILISATION DU SIMULATEUR DANS CE CONTEXTE

Les valeurs à adapter par rapport au cas d'une simulation lors de l'acquisition du bien sont les suivantes :

Ecran « Projet / Bien acquis »

- › Date d'acquisition = Date d'exploitation = Date de l'évaluation
- › Loyer annuel HT/HC : loyer actuel acquitté par la société d'exploitation à la SCI
- › Montant de l'acquisition hors frais : saisissez la valeur nette comptable du bien immobilier (y compris travaux) à l'actif de la SCI
- › Frais divers hors TVA liés à l'acquisition : 0
- › Valeur du terrain : saisissez la valeur du terrain telle qu'elle figure à l'actif de la SCI
- › Travaux : 0

Ecran « Hypothèses / SCI IR démembrée »

- › Durée de la simulation : durée envisagée pour le démembrement temporaire
- › Apports en capital : montant du capital social de la SCI
- › Apports en comptes courants d'associés : montant de la totalité des comptes courants d'associés au jour de l'évaluation, après déduction éventuelle des disponibilités de la SCI
- › Préfinancement bancaire de la TVA : non
- › Prêt long terme : saisissez le montant du capital restant dû des emprunts à la date de l'évaluation
- › Durée de l'emprunt : saisissez la durée résiduelle de l'emprunt à la date d'évaluation

- › Frais de notaire : ne pas les calculer, laisser la valeur à 0. A titre de vérification, vous devez avoir 0 dans la case « Total des frais d'acquisition » et 0 dans la case « TVA » Ecran « Paramètres »
- › Durée d'amortissement : indiquer la durée résiduelle moyenne d'amortissement telle qu'elle résulte du plan d'amortissement de la SCI

INTERPRETATION DES RESULTATS

Vous trouverez la valeur de l'usufruit temporaire des parts de la SCI dans l'écran « **Résultats détaillés / SCI IR démembrée / Entreprise - IS et Trésorerie** ».

Cette valeur peut être négative, en particulier dans le cas où les loyers nets ne permettent pas de couvrir les échéances d'emprunt, là où la valeur aurait pu être positive si le démembrement avait été réalisé lors de l'acquisition.

En effet, les frais d'acquisition créent un déficit qui remonte sur la société d'exploitation et permet une économie d'IS substantielle.

Si vous trouvez une valeur d'usufruit négative, après avoir « joué » le cas échéant sur certains paramètres de manière raisonnable (comme le taux d'indexation des loyers ou la durée de l'usufruit temporaire), vous devez vous abstenir de recommander la cession de l'usufruit temporaire.

En effet, la société d'exploitation n'aura pas d'intérêt à agir, ce qui pourrait à la fois entraîner une remise en cause par l'administration fiscale et un risque pour le chef d'entreprise vis-à-vis de ses actionnaires minoritaires.