ExpertComptablenLigne.fr
PRÉVISIONS | VALEUR D'ENTREPRISE | CONSEIL

PRÉVISIONNEL · EXEMPLE DE LIVRABLE

Prévisionnel 2019-2023 de la SCI BELVÉDA

Comptes de résultat, plan de financement, trésorerie et bilans prévisionnels
Location immobilière (local commercial et appartement) · Maine-et-Loire

DESTINATAIRE	L'associée gérante de la SCI BELVÉDA
OBJET	Acquisition d'un appartement par la SCI, financée par emprunt bancaire et apport en compte courant
PÉRIODE	Exercices 2019 à 2023 (5 ans)
DATE DU DOCUMENT	3 septembre 2019
ÉTABLI PAR	Philippe MASSOUBRE, expert-comptable et commissaire aux comptes · ExpertComptablenLigne.fr

EXEMPLE ANONYMISÉ
Ce document reprend la structure et les hypothèses d'une mission réelle. Les noms des sociétés et des personnes, les lieux, les dates et l'ensemble des montants ont été modifiés ; toute ressemblance avec une entreprise existante serait fortuite.

Sommaire

	Note introductive de l'expert-comptable	3
	Hypothèses envisagées	4
1	Synthèse du prévisionnel	5
2	Présentation du projet	7
3	Investissements et financements	8
4	Chiffre d'affaires	9
5	Charges d'exploitation	10
6	Compte de résultat et SIG	11
7	Seuil de rentabilité	13
8	BFR, financement et trésorerie	14
9	Bilans prévisionnels	15
10	Variante sans rémunération	16
11	Conclusion	18

AVANT-PROPOS

Note introductive de l'expert-comptable

Madame,

Le but de la présente étude est d'analyser la viabilité d'un projet qui consiste à faire acquérir par la SCI BELVÉDA, société existante, un appartement dans les conditions suivantes : un prix de 637 000 €, auquel s'ajoutent 45 500 € de frais d'acquisition ; un financement bancaire de 282 100 € sur 240 mensualités (taux de 1,9 % et assurance de 0,7 %) ; un apport en compte courant d'associé de 409 500 €, rémunéré au taux annuel de 4 % par la SCI à son apporteuse, l'associée gérante.

Il s'agit, en résumé, de réaliser une opération fiscale et patrimoniale. Deux hypothèses sont chiffrées : avec et sans rémunération de la gérante. Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Supprimer l'endettement personnel de l'associée gérante sur ce bien, ses revenus étant fortement imposés.
- Supprimer les revenus fonciers afférents à ce bien, fortement taxés (prélèvements sociaux et impôt sur le revenu).
- Dégager environ 46 k€ de trésorerie personnelle après la réalisation de l'investissement, l'appartement étant vendu à la SCI par l'associée.

Les informations prévisionnelles reposent sur des hypothèses et des événements futurs dont la réalisation est, par nature, incertaine : les réalisations différeront, parfois de manière significative, des prévisions présentées. Le présent document ne constitue ni un audit, ni un examen des informations prévisionnelles ; nous n'exprimons aucune assurance sur la réalisation des hypothèses retenues.

Fait à Voiron, le 3 septembre 2019

Philippe MASSOUBRE

Expert-comptable et commissaire aux comptes · ExpertComptablenLigne.fr

Hypothèses envisagées

> Le présent prévisionnel repose sur les hypothèses suivantes, détaillées dans les parties correspondantes.

Loyers	Local commercial existant : 43 k€ par an, sans indexation ; appartement : 11 k€ pour le second semestre 2019, puis 22 k€ en 2020 et +2 % par an
Acquisition	Appartement acquis en juillet 2019 : prix de 637 000 € et 45 500 € de frais d'acquisition
Prêt bancaire	282 100 € sur 240 mois à 1,9 %, assurance de 0,7 % du capital restant dû, frais de mise en place de 2 730 €
Compte courant d'associé	Apport de 409 500 €, rémunéré à 4 % (intérêts portés au compte courant) ; remboursements mensuels de 2 275 €, soit 27 k€ par an
Rémunération de la gérante	Hypothèse détaillée : environ 570 € bruts par mois (7 k€ par an), cotisations sociales de 45 % ; variante : aucune rémunération
Charges	Charges locatives, assurances, honoraires et frais bancaires indexés de 2 % par an ; taxes foncières des deux biens
Amortissements	Appartement et frais d'acquisition amortis sur 25 ans ; local commercial existant selon son plan d'origine
Impôt sur les sociétés	SCI soumise à l'impôt sur les sociétés : 15 % jusqu'à 42 500 € de bénéfice, 25 % au-delà

1. Synthèse du prévisionnel

> La SCI assume sans difficulté le nouvel emprunt de 282 k€ : les charges supplémentaires sont compensées par le loyer de l'appartement, très bien loué, et la trésorerie reste positive, à 20 k€ fin 2023.

LOYERS 2019
54 k€
66 k€ en 2023

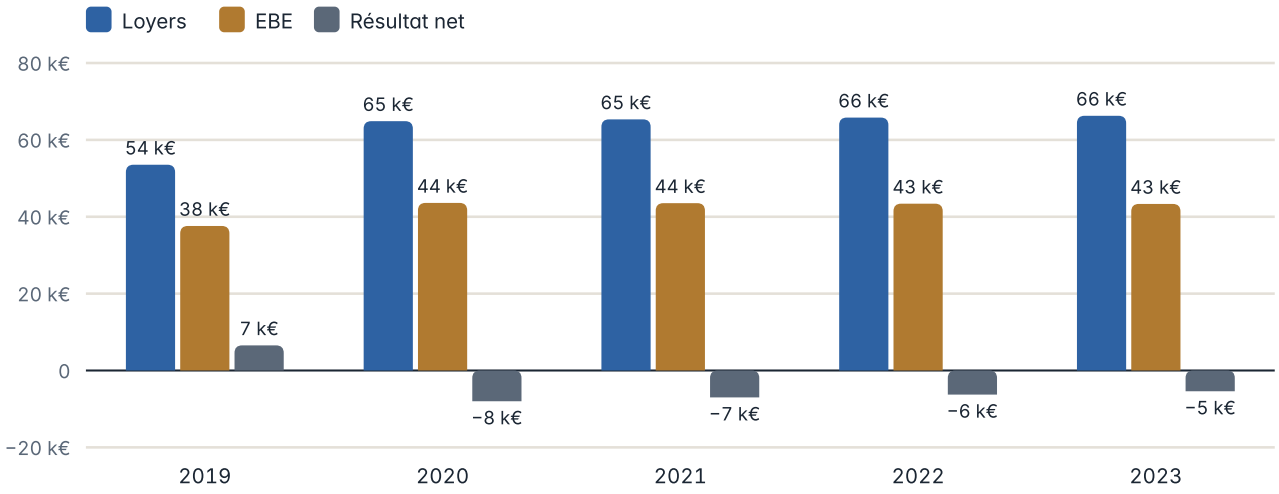
EBE 2023
43 k€
65,4 % du chiffre d'affaires

RÉSULTAT NET CUMULÉ
−20 k€
sur 5 exercices

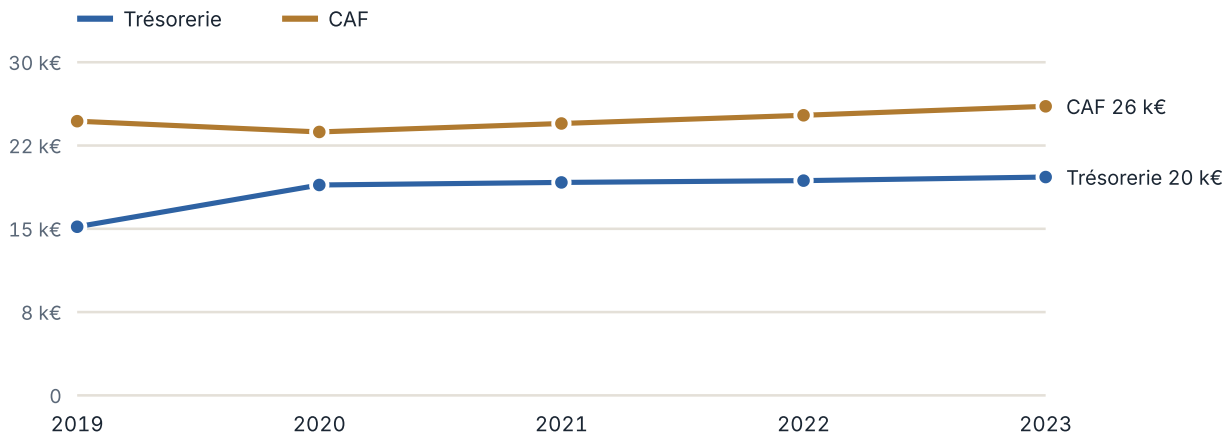
TRÉSORERIE FIN 2023
20 k€
minimum 15 k€

EN €	2019	2020	2021	2022	2023
Loyers	53 518	64 893	65 339	65 794	66 258
Excédent brut d'exploitation	37 601	43 616	43 525	43 394	43 315
Résultat net	**6 536**	**−7 979**	**−6 988**	**−6 247**	**−5 428**
Capacité d'autofinancement	24 689	23 716	24 474	25 215	26 034
Trésorerie de fin d'exercice	**15 193**	**18 955**	**19 179**	**19 336**	**19 655**

Activité et résultats (k€)



Trésorerie de fin d'exercice et capacité d'autofinancement (k€)



Le résultat comptable devient négatif à partir de 2020 (−8 k€), sous l'effet de l'amortissement de l'appartement (25 k€ par an) et des intérêts versés à l'associée sur son compte courant (16 k€ en 2020). La capacité d'autofinancement reste pourtant stable, autour de 24 k€ par an.

Cette capacité d'autofinancement couvre le remboursement du prêt et permet de rembourser à l'associée 27 k€ par an sur son compte courant, sans fiscalité personnelle sur ces sommes.

2. Présentation du projet

Dénomination	SCI BELVÉDA
Forme	Société civile immobilière, à l'impôt sur les sociétés
Activité	Location immobilière : un local commercial existant et l'appartement acquis
Implantation	Maine-et-Loire
Gérance	L'associée gérante, apporteuse en compte courant
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Dernier exercice réel	2018

Le projet

La SCI détient déjà un local commercial loué. Elle acquiert en juillet 2019 un appartement appartenant à son associée gérante, déjà loué. Le prix est financé en partie par un prêt bancaire, le solde restant dû à l'associée sous forme d'apport en compte courant.

La structure juridique

La SCI a opté pour l'impôt sur les sociétés, ce qui permet d'amortir le bien acquis. L'associée en est la gérante.

L'intérêt de l'opération

L'associée cède son appartement et supprime ainsi son endettement personnel sur ce bien et les revenus fonciers correspondants, fortement imposés. Elle perçoit ensuite des remboursements réguliers de son compte courant, non imposables, et une rémunération de son compte courant au taux de 4 %.

3. Investissements et financements

> L'acquisition représente 682 k€, financés par un prêt bancaire de 282 k€ et un apport en compte courant de 410 k€.

Investissements

EN €	2019	2020	2021	2022	2023
Appartement	637 000	–	–	–	–
Frais d'acquisition	45 500	–	–	–	–
Total des investissements	**682 500**	**–**	**–**	**–**	**–**

Financement des investissements

EN €	2019	2020	2021	2022	2023
Apport en compte courant de l'associée	409 500	–	–	–	–
Prêt bancaire (240 mois)	282 100	–	–	–	–
Total des financements	**691 600**	**–**	**–**	**–**	**–**

Prêt bancaire

EN €	2019	2020	2021	2022	2023
Capital remboursé	5 826	11 819	12 045	12 276	12 511
Intérêts (1,9 %)	2 657	5 147	4 920	4 689	4 454
Assurance (0,7 %)	979	1 896	1 813	1 728	1 641
Frais de mise en place	2 730	–	–	–	–
Échéances et frais	**12 192**	**18 862**	**18 778**	**18 693**	**18 606**
Capital restant dû	*276 274*	*264 455*	*252 410*	*240 134*	*227 623*

Compte courant de l'associée (hypothèse détaillée)

EN €	2019	2020	2021	2022	2023
Apport	409 500	–	–	–	–
Intérêts à 4 % portés au compte	8 031	15 564	15 094	14 606	14 098
Remboursements à l'associée	13 650	27 300	27 300	27 300	27 300
Solde du compte courant (apport de l'opération)	**403 881**	**392 145**	**379 939**	**367 245**	**354 043**

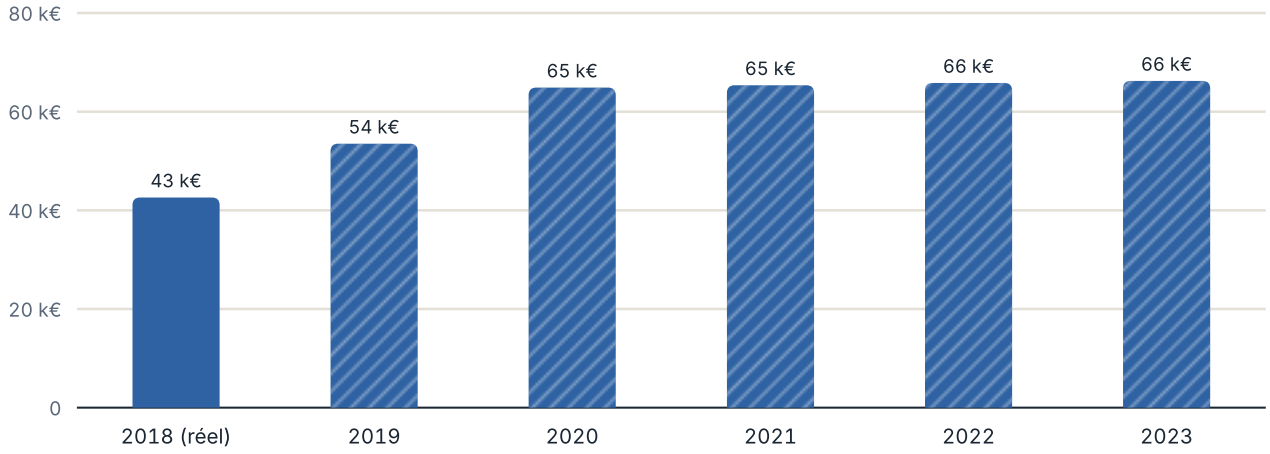
Les financements dépassent légèrement le coût de l'acquisition (9 k€) : l'écart renforce la trésorerie de la SCI. Les intérêts du compte courant ne sont pas versés : ils s'ajoutent au solde dû à l'associée.

4. Chiffre d'affaires prévisionnel

> Les loyers passent de 43 k€ en 2018 à 65 k€ en 2020, première année pleine de location de l'appartement.

EN €	2018 (RÉEL)	2019	2020	2021	2022	2023
Loyers du local commercial	42 598	42 598	42 598	42 598	42 598	42 598
Loyers de l'appartement	–	10 920	22 295	22 741	23 196	23 660
Total des loyers	**42 598**	**53 518**	**64 893**	**65 339**	**65 794**	**66 258**
Évolution		*25,6 %*	*21,3 %*	*0,7 %*	*0,7 %*	*0,7 %*

Évolution des loyers (k€)



Le loyer du local commercial est maintenu à son niveau actuel, par prudence ; celui de l'appartement progresse de 2 % par an.

5. Charges d'exploitation

> Les charges d'exploitation restent faibles : 8 k€ de charges externes et 4 k€ d'impôts et taxes en 2020.

Salaires et charges sociales

EN €	2019	2020	2021	2022	2023
Rémunération brute de la gérante	3 300	6 800	7 000	7 200	7 400
Charges sociales (45 %)	1 485	3 060	3 150	3 240	3 330
Total des charges de personnel	**4 785**	**9 860**	**10 150**	**10 440**	**10 730**

Charges externes

EN €	2019	2020	2021	2022	2023
Charges locatives du local commercial	2 498	2 548	2 599	2 651	2 704
Charges locatives de l'appartement	2 730	2 785	2 840	2 897	2 955
Assurances du local commercial	707	722	736	751	766
Assurances de l'appartement	455	464	473	482	492
Honoraires comptables	729	743	758	774	789
Honoraires juridiques	150	153	156	158	161
Services bancaires	274	279	285	290	296
Total des charges externes	**7 543**	**7 694**	**7 847**	**8 003**	**8 163**

Impôts et taxes

EN €	2019	2020	2021	2022	2023
Taxe foncière du local commercial	1 729	1 774	1 820	1 866	1 911
Taxe foncière de l'appartement	1 820	1 866	1 911	2 002	2 048
Taxe d'apprentissage et formation professionnelle	40	83	86	89	91
Total des impôts et taxes	**3 589**	**3 723**	**3 817**	**3 957**	**4 050**

Dotations aux amortissements

EN €	2019	2020	2021	2022	2023
Local commercial existant	4 162	4 162	4 162	4 162	4 162
Matériel de bureau existant	341	233	–	–	–
Appartement (25 ans)	12 740	25 480	25 480	25 480	25 480
Frais d'acquisition (25 ans)	910	1 820	1 820	1 820	1 820
Total des dotations	**18 153**	**31 695**	**31 462**	**31 462**	**31 462**

La rémunération de gérance, de l'ordre de 570 € bruts par mois, vise à assurer à la gérante une protection sociale minimale.

6. Compte de résultat et soldes intermédiaires de gestion

> Le résultat net est positif la première année (7 k€), puis négatif de 8 k€ à 5 k€ par an : la perte est comptable et ne pèse pas sur la trésorerie.

Compte de résultat prévisionnel

EN €	2018 (RÉEL)	2019	2020	2021	2022	2023
Loyers	42 598	53 518	64 893	65 339	65 794	66 258
Transferts de charges	1 664	2 639	2 707	2 776	2 844	2 912
Charges externes	4 358	7 543	7 694	7 847	8 003	8 163
Impôts et taxes	1 681	3 589	3 723	3 817	3 957	4 050
Rémunération de la gérante	–	3 300	6 800	7 000	7 200	7 400
Charges sociales	–	1 485	3 060	3 150	3 240	3 330
Dotations aux amortissements	4 504	18 153	31 695	31 462	31 462	31 462
Résultat d'exploitation	**33 719**	**22 087**	**14 628**	**14 839**	**14 776**	**14 765**
Intérêts et frais du prêt bancaire	237	6 366	7 043	6 733	6 417	6 095
Intérêts du compte courant	–	8 031	15 564	15 094	14 606	14 098
Résultat courant avant impôt	**33 482**	**7 690**	**−7 979**	**−6 988**	**−6 247**	**−5 428**
Impôt sur les sociétés	5 022	1 154	–	–	–	–
Résultat net	**28 460**	**6 536**	**−7 979**	**−6 988**	**−6 247**	**−5 428**

Soldes intermédiaires de gestion

EN €	2018 (RÉEL)	2019	2020	2021	2022	2023
Loyers (marge globale)	42 598	53 518	64 893	65 339	65 794	66 258
Valeur ajoutée	38 240	45 975	57 199	57 492	57 791	58 095
Excédent brut d'exploitation	**36 559**	**37 601**	**43 616**	**43 525**	**43 394**	**43 315**
Résultat d'exploitation	33 719	22 087	14 628	14 839	14 776	14 765
Résultat courant avant impôt	33 482	7 690	−7 979	−6 988	−6 247	−5 428
Résultat net	**28 460**	**6 536**	**−7 979**	**−6 988**	**−6 247**	**−5 428**

Capacité d'autofinancement

EN €	2018 (RÉEL)	2019	2020	2021	2022	2023
Résultat net	28 460	6 536	−7 979	−6 988	−6 247	−5 428
Dotations aux amortissements	4 504	18 153	31 695	31 462	31 462	31 462
Capacité d'autofinancement	**32 964**	**24 689**	**23 716**	**24 474**	**25 215**	**26 034**
Remboursement du prêt bancaire	–	5 826	11 819	12 045	12 276	12 511
Autofinancement net	*32 964*	*18 863*	*11 897*	*12 429*	*12 939*	*13 523*

Ratios d'exploitation (en % du chiffre d'affaires)

EN €	2019	2020	2021	2022	2023
Valeur ajoutée	85,9 %	88,1 %	88,0 %	87,8 %	87,7 %
EBE	70,3 %	67,2 %	66,6 %	66,0 %	65,4 %
Dotations aux amortissements	33,9 %	48,8 %	48,2 %	47,8 %	47,5 %
Charges financières	26,9 %	34,8 %	33,4 %	32,0 %	30,5 %
Résultat net	12,2 %	−12,3 %	−10,7 %	−9,5 %	−8,2 %

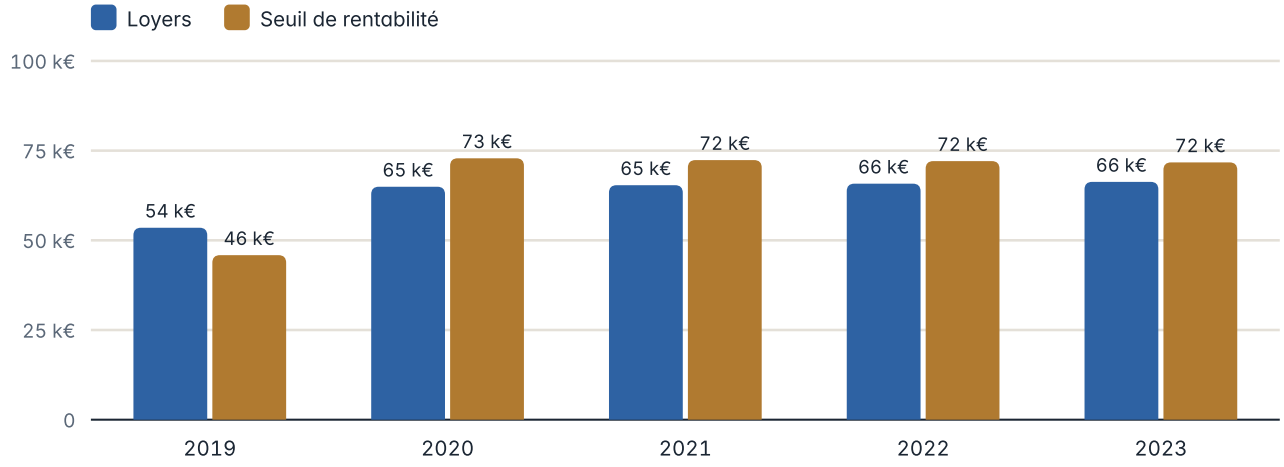
L'excédent brut d'exploitation représente environ 67 % des loyers. Ce sont l'amortissement de l'appartement et les intérêts du compte courant qui ramènent le résultat sous zéro ; ces intérêts constituent un revenu pour l'associée.

7. Seuil de rentabilité

> Les loyers étant intégralement de la marge, le seuil de rentabilité est égal aux charges fixes, nettes des transferts de charges : environ 73 k€ par an à partir de 2020.

EN €	2019	2020	2021	2022	2023
Charges fixes	48 467	75 579	75 103	74 885	74 598
Transferts de charges	2 639	2 707	2 776	2 844	2 912
Seuil de rentabilité	**45 828**	**72 872**	**72 327**	**72 041**	**71 686**
Loyers	53 518	64 893	65 339	65 794	66 258
Excédent ou insuffisance	*7 690*	*−7 979*	*−6 988*	*−6 247*	*−5 428*
Point mort (en jours de loyers)	308 jours	404 jours	399 jours	394 jours	389 jours

Loyers et seuil de rentabilité (k€)



Le seuil comptable n'est pas atteint à partir de la deuxième année. Il intègre toutefois des charges qui ne sortent pas de la trésorerie (amortissements, intérêts capitalisés du compte courant) : le seuil de trésorerie est très inférieur aux loyers.

8. Besoin en fonds de roulement, plan de financement et trésorerie

> La trésorerie reste positive tous les mois et s'établit à 20 k€ fin 2023, après remboursement de 123 k€ à l'associée.

Besoin en fonds de roulement

EN €	2018 (RÉEL)	2019	2020	2021	2022	2023
Besoin en fonds de roulement de fin d'exercice	−3 625	3 135	−466	−467	−379	−377
Variation		*6 760*	*−3 601*	*−1*	*88*	*2*

Plan de financement

EN €	2019	2020	2021	2022	2023
Apport en compte courant	409 500	–	–	–	–
Intérêts capitalisés en compte courant	8 031	15 564	15 094	14 606	14 098
Prêt bancaire	282 100	–	–	–	–
Capacité d'autofinancement	24 689	23 716	24 474	25 215	26 034
Total des ressources	**724 320**	**39 280**	**39 568**	**39 821**	**40 132**
Acquisition de l'appartement	682 500	–	–	–	–
Variation du BFR	6 760	−3 601	−1	88	2
Remboursements du compte courant	13 650	27 300	27 300	27 300	27 300
Remboursement du prêt bancaire	5 826	11 819	12 045	12 276	12 511
Total des emplois	**708 736**	**35 518**	**39 344**	**39 664**	**39 813**
Variation de trésorerie	**15 584**	**3 762**	**224**	**157**	**319**

Trésorerie

EN €	2018 (RÉEL)	2019	2020	2021	2022	2023
Trésorerie de fin d'exercice	**−391**	**15 193**	**18 955**	**19 179**	**19 336**	**19 655**

Trésorerie mensuelle 2019

Solde d'ouverture : −391 €. L'acquisition et ses financements interviennent en juillet.

EN €	JANV.	FÉVR.	MARS	AVR.	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
Encaissements	9 604	5 170	5 170	5 170	5 170	5 170	696 770	5 170	5 170	5 170	5 170	5 169
Décaissements	6 426	1 340	2 595	1 340	1 340	2 595	692 224	5 347	6 602	5 891	5 982	10 784
Variation	3 178	3 830	2 575	3 830	3 830	2 575	4 546	−177	−1 432	−721	−812	−5 638
Solde	**2 787**	**6 617**	**9 192**	**13 022**	**16 852**	**19 427**	**23 973**	**23 796**	**22 364**	**21 643**	**20 831**	**15 193**

Le besoin en fonds de roulement, ponctuellement positif fin 2019 (créances de fin d'exercice), redevient négatif ensuite : les dettes fiscales et sociales dépassent les créances.

9. Bilans prévisionnels

> Le bilan passe de 71 k€ à 758 k€ avec l'acquisition. Les capitaux propres diminuent ensuite du montant des pertes comptables, tandis que les dettes envers la banque et l'associée se réduisent chaque année.

Actif

EN €	2018 (RÉEL)	2019	2020	2021	2022	2023
Immobilisations nettes	75 487	739 834	708 139	676 677	645 215	613 753
Besoin en fonds de roulement	−3 625	3 135	−466	−467	−379	−377
Trésorerie	−391	15 193	18 955	19 179	19 336	19 655
Total de l'actif	**71 471**	**758 162**	**726 628**	**695 389**	**664 172**	**633 031**

Passif

EN €	2018 (RÉEL)	2019	2020	2021	2022	2023
Capital social	7 280	7 280	7 280	7 280	7 280	7 280
Réserves et report à nouveau	26 695	55 156	61 692	53 713	46 725	40 478
Résultat de l'exercice	28 461	6 536	−7 979	−6 988	−6 247	−5 428
Capitaux propres	**62 436**	**68 972**	**60 993**	**54 005**	**47 758**	**42 330**
Comptes courants d'associés	9 035	412 916	401 180	388 974	376 280	363 078
Prêt bancaire	–	276 274	264 455	252 410	240 134	227 623
Total du passif	**71 471**	**758 162**	**726 628**	**695 389**	**664 172**	**633 031**

Ratios de structure

EN €	2019	2020	2021	2022	2023
Autonomie financière (capitaux propres / total)	9,1 %	8,4 %	7,8 %	7,2 %	6,7 %
Fonds propres et comptes courants / total	63,6 %	63,6 %	63,7 %	63,8 %	64,0 %
Endettement bancaire / capitaux propres	400,6 %	433,6 %	467,4 %	502,8 %	537,7 %
Capacité de remboursement du prêt (prêt / CAF)	11 ans	11 ans	10 ans	10 ans	9 ans

L'endettement total est élevé au regard des capitaux propres, mais il est constitué pour plus de la moitié du compte courant de l'associée, c'est-à-dire d'une dette envers l'associée elle-même : capitaux propres et comptes courants financent 64 % du bilan fin 2023.

10. Variante : hypothèse sans rémunération de la gérante

> Sans rémunération de gérance, la SCI reste bénéficiaire chaque année et peut rembourser 36 k€ par an à l'associée, au lieu de 27 k€.

Toutes les autres hypothèses sont identiques : loyers, acquisition, prêt bancaire, apport en compte courant et charges. Seuls changent la rémunération de la gérante (aucune), les taxes assises sur les salaires (supprimées) et le rythme de remboursement du compte courant.

Compte de résultat résumé

EN €	2019	2020	2021	2022	2023
Loyers	53 518	64 893	65 339	65 794	66 258
Excédent brut d'exploitation	**42 426**	**53 559**	**53 761**	**53 923**	**54 136**
Dotations aux amortissements	18 153	31 695	31 462	31 462	31 462
Charges financières	14 344	22 225	21 067	19 868	18 628
Résultat courant avant impôt	**12 568**	**2 346**	**4 008**	**5 437**	**6 958**
Impôt sur les sociétés	1 885	352	601	816	1 044
Résultat net	**10 683**	**1 994**	**3 407**	**4 621**	**5 914**
Capacité d'autofinancement	*28 836*	*33 689*	*34 869*	*36 083*	*37 376*

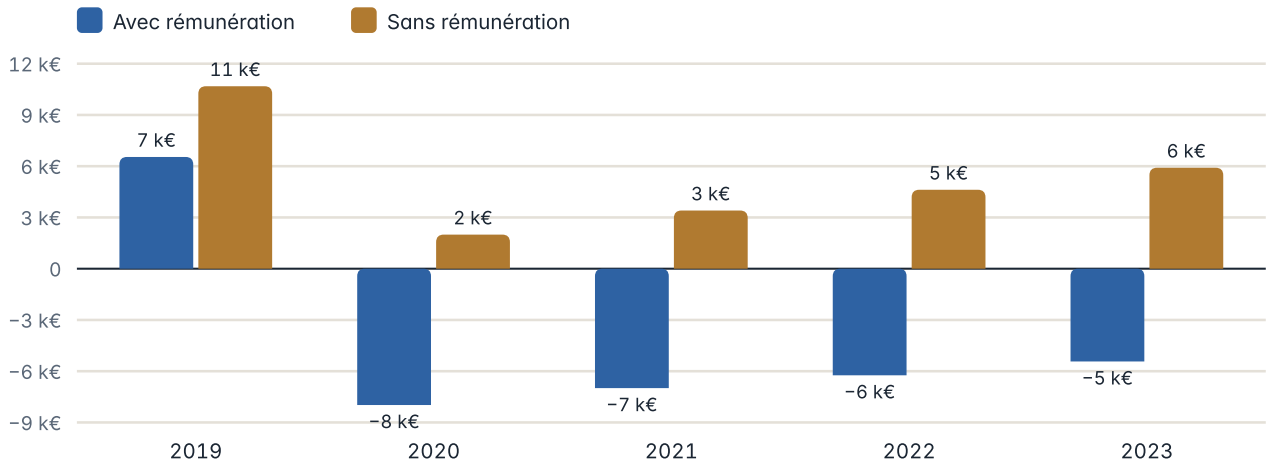
Plan de financement résumé

EN €	2019	2020	2021	2022	2023
Capacité d'autofinancement	28 836	33 689	34 869	36 083	37 376
Remboursements du compte courant	18 200	36 400	36 400	36 400	36 400
Remboursement du prêt bancaire	5 826	11 819	12 045	12 276	12 511
Variation de trésorerie	**15 459**	**3 825**	**994**	**1 057**	**1 213**
Trésorerie de fin d'exercice	**15 068**	**18 893**	**19 887**	**20 944**	**22 157**

Comparaison des deux hypothèses

EN €	2019	2020	2021	2022	2023
Résultat net cumulé (avec rémunération)	6 536	−1 443	−8 431	−14 678	−20 106
Résultat net cumulé (sans rémunération)	10 683	12 677	16 084	20 705	26 619
Remboursements cumulés à l'associée (avec)	13 650	40 950	68 250	95 550	122 850
Remboursements cumulés à l'associée (sans)	18 200	54 600	91 000	127 400	163 800
Capitaux propres (avec)	68 972	60 993	54 005	47 758	42 330
Capitaux propres (sans)	73 119	75 113	78 520	83 141	89 055
Trésorerie (avec)	15 193	18 955	19 179	19 336	19 655
Trésorerie (sans)	**15 068**	**18 893**	**19 887**	**20 944**	**22 157**

Résultat net selon l'hypothèse (k€)



Dans cette variante, la trésorerie atteint 22 k€ fin 2023 et les capitaux propres 89 k€. L'associée récupère 41 k€ de plus sur son compte courant en cinq ans, mais sans la protection sociale qu'apporte la rémunération de gérance.

11. Conclusion

> On constate que ce projet est viable, dans les deux hypothèses étudiées.

La SCI BELVÉDA assume parfaitement un nouvel emprunt de 282 k€, car les charges supplémentaires sont bien compensées par le loyer de l'appartement, qui est très bien loué. La trésorerie de la société évolue de façon favorable.

L'associée gérante pourra prélever 27 k€ de trésorerie par an (36 k€ sans rémunération de gérance), sous forme de remboursement de son compte courant, et supprimera ainsi la fiscalité sur cette trésorerie prélevée. Dans l'hypothèse détaillée, elle percevra en outre une rémunération de gérance d'environ 570 € bruts par mois, afin de lui assurer une protection sociale minimale.

Il s'agit donc, à notre avis, d'un excellent projet.

Points de vigilance

- Le résultat comptable est négatif dans l'hypothèse avec rémunération : les pertes réduisent les capitaux propres, sans affecter la trésorerie.
- Le taux de rémunération du compte courant (4 %) doit rester dans la limite fiscale de déductibilité des intérêts versés aux associés.
- Le prix de cession de l'appartement par l'associée à sa SCI doit correspondre à la valeur du marché.
- La trésorerie dépend de la régularité des deux loyers : une vacance de l'appartement réduirait d'autant les remboursements possibles.

Fait à Voiron, le 3 septembre 2019

Philippe MASSOUBRE

Expert-comptable et commissaire aux comptes · ExpertComptablenLigne.fr

Un projet d'acquisition immobilière en société ?

Ce prévisionnel est un exemple anonymisé des dossiers réalisés par ExpertComptablenLigne.fr : hypothèses argumentées, comptes de résultat, plan de financement, trésorerie et bilans, présentés pour votre banquier, à prix fixe.

Premier échange : déposez votre dossier, gratuitement et sans engagement, sur **www.expertcomptablenligne.fr/depot** ; nous l'examinons avant toute commande. Conseil stratégique du dirigeant : **www.strategiedirigeant.com**