

PROGRAMME DE FORMATION

Les stratégies de gestion de l'immobilier d'entreprise

Le 20 novembre 2019

Le chef d'entreprise dispose de possibilités diverses pour acquérir ses bureaux, son local, son entrepôt. Cette formation vous donnera les clés patrimoniales, en particulier fiscales afin de maîtriser les facteurs de décision entre la détention vis le patrimoine privé ou professionnel, le recours au démembrement...

Chaque stratégie sera décryptée à la lumière des objectifs patrimoniaux de votre prospect ou client.

Dates et Lieux	Le 20 novembre 2019
Durée	7 heures
Horaires	9h30 - 17h30

Public	Professionnels du patrimoine : CGPI, Experts-Comptables, Banquiers conseillers privés, Assureurs, Notaires, Avocats...
Type	Inter-entreprises
Pédagogie	Exposé et cas pratiques
Modalités d'évaluation et de suivi	Quiz et corrigé (notation)

Prérequis	<ul style="list-style-type: none">Maîtrise la fiscalité des revenus fonciers et de l'impôt sur les sociétésConnaître les règles du démembrement.Disposer de quelques notions comptables
-----------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Intervenant

Olivier ROZENFELD

Président Associé FIDROIT, formateur expert

Objectif de la formation

- Faire le point sur toutes les alternatives permettant d'acquérir de l'immobilier d'entreprise, dans les meilleures conditions fiscales et patrimoniales ?
- Mesurer les opportunités et contraintes de chacune des solutions proposées.
- Intervenir à chaque étape du projet d'acquisition et proposez le meilleur mode de détention.
- Savoir mettre en lumière les différences entre les différentes voies et déterminer la plus adaptée au cas rencontré avec les argumentaires techniques et commerciaux adéquats.

Contenu pédagogique

Partie I : Comment optimiser l'acquisition ?

- Faut-il faire acquérir l'immobilier d'entreprise par une personne physique en présence d'une entreprise en nom propre ? Régimes des articles 151 Septies B et 150 U du CGI.
- Faut-il interposer une personne morale entre le chef d'entreprise et son patrimoine immobilier ?
- Est-il pertinent de prévoir l'acquisition par une société civile dont les parts sont inscrites au bilan de l'entreprise ?
- Régime de l'article 238 bis K CGI
- Faut-il acquérir le bien au travers de la société d'exploitation (société soumise à l'impôt sur les sociétés) ?
- Fiscalité comparée des SCI taxées aux revenus fonciers ou à l'impôt sur les sociétés.
- Stratégie de capitalisation ou de plafonnement de l'IFI.
- Le recours au démembrement : évaluation des différentes hypothèses
 - ▶ Acquisition de l'usufruit par la société d'exploitation et acquisition de la nue-propriété par une société civile ?
 - ▶ Terrain détenu en pleine propriété par la société d'exploitation, quel schéma patrimonial proposer ?
- Le risque d'abus de droit

<p>Partie II : Comment optimiser la gestion ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Quelle modification du mode de gestion peut-on envisager pour améliorer sa situation patrimoniale ? • Est-il plus judicieux que la société civile loue le bien à la société d'exploitation ou qu'elle détienne l'usufruit du bien ? • Est-il plus judicieux que la société civile loue le bien à la société d'exploitation ou qu'elle détienne l'usufruit des parts de la société civile ? • Comment intégrer l'arrêt du CE du 10/07/2007 et l'arrêt de cour de cassation du 10/02/2009 ? • Existe-t-il des limites fiscales à l'utilisation des stratégies reposant sur le démembrement de propriété dans l'immobilier d'entreprise ?
<p>Partie III : Comment optimiser la sortie de l'actif inscrit au bilan de la société d'exploitation ?</p>	<p>Doit-on avoir recours à la cession de l'actif en pleine propriété ou en nue-propriété ?</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le retrait d'immeuble par réduction de capital serait-il plus intéressant ? ▪ Faut-il penser à la scission comme alternative ? ▪ Peut-on compter sur la sortie de l'immobilier par le paiement de dividendes comme solution ? « Sortie par le bas ».
<p>Partie IV : Comment optimiser la transmission à titre gratuit de l'immobilier d'entreprise ?</p>	<p>La résolution de l'étude de cas sera faite sous la forme d'une consultation patrimoniale intégrant des parties théoriques et pratiques.</p>

Contactez-nous

Inter-entreprise

Tél : 04 73 15 14 54

Email : formation@fidroit.fr

Intra-entreprise

Tél : 04 73 15 14 59

Email : formationpro@fidroit.fr