

PROGRAMME DE FORMATION

# Les stratégies de gestion de l'immobilier d'entreprise


Le 25 novembre 2021

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 25 novembre 2021 Espace Vinci – 25 rue des Jeuneurs 75002 PARIS
Durée	7 heures
Horaires	9h00 – 17h30

Type et tarifs	Inter-entreprise : 610€ HT par stagiaire / Abonné Fidnet 360€ HT par stagiaire
Modalités pédagogiques	Présentiel / Exposé et cas pratiques
Niveau	Perfectionnement
Modalités d'évaluation et de suivi	Quiz et corrigé (notation)

Public / Conditions d'accès	Professionnels du patrimoine : CGPI, Experts-Comptables, Banquiers conseillers privés, Assureurs, Notaires, Avocats...
Prérequis	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maîtrise la fiscalité des revenus fonciers et de l'impôt sur les sociétés</li> <li>Connaître les règles du démembrement.</li> <li>Disposer de quelques notions comptables</li> </ul>
Accessibilité aux personnes en situation d'handicap	<p>« toutes nos formations sont adaptées aux personnes porteuses d'un handicap ».</p> 

## Intervenant

**Nora FAUGERE**

Responsable service Etude de cas Fidroit- Consultante – Formatrice FIDROIT

## Objectifs de la formation

	<p>A l'issue de la formation, le stagiaire sera capable de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Faire le point sur les alternatives permettant d'acquérir de l'immobilier d'entreprise</li> <li>▪ Mesurer les opportunités et contraintes de chacune des solutions proposées.</li> <li>▪ Intervenir à chaque étape du projet d'acquisition et proposer le meilleur mode de détention.</li> <li>▪ 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.</li> </ul>
--	--

## Contenu pédagogique

Entreprise exploitée sous la forme individuelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rappel sur la théorie du patrimoine d'affectation et son traitement fiscal selon la catégorie de revenus.</li> <li>▪ Enjeux et conséquences de l'inscription à l'actif de l'entreprise individuelle ;</li> <li>▪ Enjeux et conséquences de la conservation dans le patrimoine privé.</li> <li>▪ Intérêts de constituer une société pour l'acquisition de l'immobilier.</li> </ul>
Entreprise exploitée en société	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Acquérir l'immobilier au sein de la société d'exploitation ou au sein d'une SCI détenue en dehors du groupe : quels enjeux ? <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sur le plan juridique et économique ;</li> <li>○ Sur le plan de la transmission du patrimoine ;</li> <li>○ Sur le plan de l'impôt sur la fortune immobilière.</li> </ul> </li> <li>▪ Acquisition au sein d'une SCI : IR/IS, quel régime fiscal privilégié ?</li> <li>▪ Application de l'article 238 bis K du CGI.</li> <li>▪ Alternatives et stratégies d'optimisation.</li> </ul>
Focus location équipée	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Définition de la location équipée ;</li> <li>▪ Régime fiscal/social ;</li> <li>▪ Distinction avec d'autres formes de location.</li> </ul>
Stratégies d'acquisition en démembrement	<p>Démembrement de l'immobilier et démembrement des parts d'une société créée pour acquérir l'immobilier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Modalités de mise en place et contraintes associées ;</li> <li>▪ Conséquences juridiques, économiques et fiscales ;</li> <li>▪ Cas d'application de l'article 13, 5 du CGI ;</li> <li>▪ Etat de la jurisprudence en matière d'évaluation des parts démembrées ;</li> <li>▪ Risques associés aux schémas de démembrement (abus de droit, acte anormal de gestion, etc.).</li> <li>▪ Cas pratique et illustrations chiffrées.</li> </ul>

<p>Restructurer un patrimoine immobilier existant</p>	<p>L'option pour l'IS de la SCI :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Modalités de l'option ;</li> <li>▪ Conséquences fiscales (au moment de l'option et en rythme de croisière) et choix disponibles ;</li> <li>▪ Faut-il ou non réévaluer les actifs ?</li> <li>▪ Quelles conséquences ultérieures sur le résultat distribuable de la société et en cas de vente ?</li> </ul> <p>Intégrer l'immobilier dans le périmètre de l'entreprise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Diversité des solutions à disposition : apport des parts de SCI à la société d'exploitation : modalités et conséquences ;</li> <li>▪ Vente de l'immeuble vs. Vente des parts ;</li> <li>▪ Grille de décision en fonction des circonstances et des objectifs.</li> </ul> <p>Sortir l'immobilier de l'entreprise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En entreprise individuelle : transfert dans le patrimoine privé ;</li> <li>▪ En société :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Solutions classiques : vente de l'immeuble ou des parts ;</li> <li>○ Alternatives : distribution ou réduction de capital en nature – remboursement d'un compte courant d'associé ;</li> <li>○ Faut-il penser à la scission comme alternative ?</li> <li>○ Quid de la sortie de la seule nue-propriété ?</li> </ul> </li> </ul>
<p>Optimiser la transmission à titre gratuit de l'immobilier d'entreprise</p>	<p>Transmission de l'immobilier au sein d'une entreprise d'un groupe :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Immobilier d'exploitation et Dutreuil ;</li> <li>▪ Leviers d'optimisation et points de vigilance en fonction de l'organisation existante ;</li> </ul> <p>Transmission de l'immobilier en dehors de l'entreprise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Utilisation de la société pour transmettre : quels leviers ? Quels aménagements statutaires ?</li> <li>▪ Démembrer les parts ou l'immeuble ?</li> <li>▪ Quels points de vigilance en cas de transmission de biens différents à chacun des enfants (ex : société d'exploitation à l'enfant 1 et immobilier à l'enfant 2) ;</li> <li>▪ Mise en place d'un usufruit successif.</li> </ul>

## Contactez-nous

### Inter-entreprise

Tél : 04 73 15 14 54

Email : [formation@fidroit.fr](mailto:formation@fidroit.fr)

### Intra-entreprise

Tél : 04 73 15 14 59

Email : [formationpro@fidroit.fr](mailto:formationpro@fidroit.fr)