

PLAN DE FORMATION

THEME : LES STRATÉGIES DE GESTION DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

OBJECTIFS :

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.

CONTENU PEDAGOGIQUE :

1 jour

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'ISF.

Le recours au démembrement : évaluation des différentes hypothèses

1 - Acquisition de l'usufruit par la société d'exploitation et acquisition de la nue-propriété par une société civile ?

2 - Terrain détenu en pleine propriété par la société d'exploitation, quel schéma patrimonial proposer ?

Partie II : Comment optimiser la gestion ?

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 ?

Partie III : Comment optimiser la sortie de l'actif inscrit au bilan de la société d'exploitation ?

Doit-on avoir recours à la cession de l'actif en pleine propriété ou en nue-propriété ?

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 ».

Partie IV : Comment optimiser la transmission à titre gratuit de l'immobilier d'entreprise ?

La résolution de l'étude de cas sera faite sous la forme d'une consultation patrimoniale intégrant des parties théoriques et pratiques.