

## **PATRIM'EXPERT** – Plan de Formation 2011

### **IMMOBILIER D'ENTREPRISE**

---

#### **Programme de formation de l'immobilier d'entreprise**

L'objectif de la formation sera d'étudier les montages juridiques qui optimisent l'acquisition et la détention d'immeubles d'exploitation.

La formation abordera les domaines suivants :

- Civil, avec les démembrements de propriété,
- Fiscal, avec l'analyse de la fiscalité des revenus fonciers et la fiscalité IS,
- Comptable, avec la détermination de la trésorerie réelle pour le détenteur des parts de la société civile et pour la société d'exploitation,
- Juridique, avec l'étude des risques en matière d'abus de droit, d'abus de bien social, et d'acte anormal de gestion.

#### ▪ **I- Théorie**

##### **I-1 : Les montages classiques**

- Fiscalité IR
- Fiscalité IS
- Plus-values

##### **I-2 : Le démembrement**

- Que disent les textes ?
- Le démembrement « a posteriori »

- Démembrement de l'immeuble d'exploitation détenu dans le patrimoine privé
  - Méthodologie
  - Conséquences pour le propriétaire de l'immeuble
  - Conséquences pour la société d'exploitation
- Démembrement de l'immeuble inscrit à l'actif d'une société IS
  - Méthodologie
  - Points d'attention
- Le démembrement « ab initio »
  - Démembrement de l'immeuble d'exploitation
    - Méthodologie
    - Conséquences pour le détenteur des parts de la société civile
    - Conséquences pour la société d'exploitation
    - Difficultés rencontrées
  - Démembrement des parts de la société civile
    - Méthodologie
    - Conséquences pour le détenteur de la nue propriété des parts
    - Conséquences pour la société civile
    - Conséquences pour la société d'exploitation
- Le démembrement et le dépôt de bilan

## ■ **II- Approche calculatoire**

### **Cas pratique**

- SCI IR
- SCI option IS
- Acquisition démembrée de l'immeuble
- Acquisition démembrée des parts de SCI
- Cession d'usufruit d'un immeuble déjà possédé

Il sera étudié par l'exemple successivement :

- L'impact sur la trésorerie du chef d'entreprise
- L'impact sur la trésorerie de la société d'exploitation
- Le produit de cession

## ■ **III- Conclusion**