

Immobilier
D'entreprise

2011

FVI
PATRIMOINE & ENTREPRISE
LA SOLUTION LOGICIELLE

FVI | Patrimoine & Entreprise

Tour Polygone

265 avenue des Etats du Languedoc

34000 – Montpellier

Immobilier d'entreprise

Tarif location annuelle :

790 € HT

944.84 € TTC

La location annuelle comprend :

- une licence d'utilisation,
- des aides contextuelles,
- un guide d'utilisation,
- des mises à jour permanentes via internet,
- une hotline technique,
- une hotline métier,
- une téléassistance.

OFFERT

Une heure de formation lors de la première location.



Comparer les différentes possibilités d'acquisition d'un immeuble d'exploitation.

Jusqu'en 2004, l'acquisition d'un immeuble professionnel passait la plupart du temps par la constitution d'une SCI à l'IS. Depuis cette période, les divers changements en terme de fiscalité des plus-values immobilières, de fiscalité des valeurs mobilières et de distribution ont totalement chamboulé les créations de SCI détenant des immeubles d'exploitation.

Si l'option à l'IS est intéressante financièrement pendant la durée d'exploitation, elle est catastrophique sur le plan fiscal, et par conséquent sur le plan budgétaire, au moment de la revente de l'immeuble.

L'objet d'« Immobilier d'Entreprise » est de proposer cinq méthodes d'acquisition d'un immeuble professionnel :

- **Acquisition d'un immeuble d'exploitation via une SCI** : couramment utilisée, consiste à constituer une SCI à l'IR qui achètera l'immeuble. Celui-ci sera loué à la société d'exploitation.
- **SCI avec option à l'IS** : la Société d'exploitation verse un loyer à la SCI.
- **Acquisition de l'usufruit temporaire d'un bâtiment par la Société d'exploitation** : propose de constituer la SCI à l'IR, mais celle-ci fera l'acquisition de la nue-propriété, tandis que la société d'exploitation achètera l'usufruit de l'immeuble, pour une durée définie.
- **Acquisition de l'usufruit temporaire des parts de SCI par la Société d'exploitation** : dans un premier temps identique à la première. Simplement dans un second temps, la société d'exploitation achètera l'usufruit temporaire des parts de la SCI afin de bénéficier des faveurs de l'article 238 bis K du CGI.
- **Acquisition par la société d'exploitation** : inscription à l'actif du bilan

Les paramètres impactant la fiscalité et la trésorerie sont nombreux, et aucune recette ne permet de répondre « à coup sûr » quant à la meilleure solution à envisager.

« Immobilier d'Entreprise » vous accompagnera dans les cinq études et déterminera le résultat foncier, le supplément (ou l'économie) d'IR, ainsi que l'impact sur le budget personnel de votre client.

« Immobilier d'Entreprise » calculera le gain (ou coût) fiscal pour la société d'exploitation, et évidemment l'impact en terme de trésorerie.

De plus, des procédures de calcul des démembrements économiques sont intégrées nativement, permettant de valoriser automatiquement l'usufruit de l'immeuble ou des parts de la SCI (suivant l'option choisie).

Enfin, « Immobilier d'Entreprise » propose un module de synthèse, dont l'objet est de comparer les différentes simulations réalisées afin de vous assister dans vos missions de



conseil. Vous pourrez ainsi présenter à chacun de vos clients, les différents montages, et indiquer les avantages et inconvénients de ceux-ci en fonction du dossier à traiter.