

le

Le démembrement dans l'immobilier d'entreprise

— Formation métier —

Objectif : Etudier les montages juridiques qui optimisent l'acquisition et la détention d'immeubles d'exploitation, maîtriser les techniques de démembrement et déterminer les valeurs d'un usufruit économique. Acquérir toutes les compétences pour éviter l'abus de droit, l'acte anormal de gestion, l'abus de biens sociaux.

Durée de la formation : une journée / 7 heures.

Tarif : 490 € HT par participant (déjeuner compris).

Ce coût peut être imputé sur votre budget formation. Renseignez-vous à l'organisme de formation qui perçoit vos cotisations.

Cette formation est également disponible en intra.
Nous consulter au 04 67 20 24 69 ou commercial@fvi.fr

FVI | PATRIMOINE & ENTREPRISE

Tour Polygone
265 Av des Etats du Languedoc
34000 Montpellier
Tél. : 04 67 20 24 69
Email : commercial@fvi.fr
www.fvi.fr

*FVI est enregistrée auprès de la préfecture de la région Languedoc- Roussillon
sous le numéro 91-34-04531-34.*

Programme de formation de l'immobilier d'entreprise

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

- Valorisation d'un usufruit d'immeuble
 - Valorisation fiscale
 - Valorisation économique
- Valorisation d'un usufruit de parts sociales
 - Valorisation fiscale
 - Valorisation économique
- Conséquences liées à la valorisation économique
- Les deux principes à retenir en matière de démembrement dans l'immobilier d'entreprise
- Que disent les textes ?
- Le démembrement en « début d'opération »
 - Démembrement de l'immeuble d'exploitation :
 - Méthodologie et difficultés rencontrées,
 - Fiscalité applicable pendant le démembrement,
 - Fiscalité applicable au terme du démembrement,
 - 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.

- Points d'attention
 - Convention de démembrement
 - Statuts de la SCI
 - Abus de droit/Acte anormal de gestion/Abus de bien social
 - Conséquence de la liquidation de la société d'exploitation acquéreuse de l'usufruit
- Les démembrements pour bénéficier d'une trésorerie immédiate
- Les démembrements pour transmettre

II. Approche calculatoire

Cas pratiques

- SCI IR,
- SCI option IS,
- Acquisition démembrée de l'immeuble,
- Acquisition démembrée des parts de SCI,
- Cession d'usufruit d'un immeuble déjà possédé,
- Cession de nue-propriété d'un immeuble inscrit à l'actif du bilan d'une société IS.

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