

le

## Stratégie de détention de l'immobilier d'entreprise

**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.

**Méthode :** La formation est participative et interactive, à contenu dynamique.

Illustration par des cas pratiques.

Remise d'un support annotable au début de la formation.

**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.

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



## Programme de formation : Stratégie de détention de l'immobilier d'entreprise

### ■ I- Etude des modes de détention

- La détention directe de l'immobilier en pleine propriété
  - Par une société
  - Par une personne physique
- La détention directe de l'immobilier en démembrement
  - L'usufruit de l'immeuble directement par une société, la nue-propriété de l'immeuble par une personne physique ou une SCI IR
- La détention de l'immobilier au travers d'une société civile
  - La SCI opaque
  - La SCI transparente

### ■ II- La SCI transparente ou comment bénéficier de l'IS sans y opter

- L'utilisation intelligente de l'art.8 du CGI et de l'art.238 bis K du CGI
- Inscription de la PP des parts d'une SCI IR à l'actif d'une société IS
- Inscription de l'US des parts d'une SCI IR à l'actif d'une société IS

### ■ III- Le risque fiscal et comment l'éviter

- Le constat
- La nouvelle définition de l'abus de droit
  - Les deux branches de l'abus de droit
    - La fictivité
    - La fraude à la loi
  - Une histoire...d'adverbes
    - Art.L64 LPF
    - Art.L64A LPF
- L'acte anormal de gestion
- Comment éviter l'abus de droit et l'acte anormal de gestion
  - L'étude documentée
    - La présentation
    - Les arguments
    - Le gain économique
    - La synthèse

- Les statuts de la SCI
  - o Exemples d'articles à insérer
  - o Ce qu'il ne faut pas oublier
- Enregistrer l'étude pour donner une date certaine
- L'obligation de valoriser économiquement l'usufruit

#### IV – Le démembrement des parts de SCI, un outil au service de la souplesse

- Qu'est-ce que le démembrement ?
  - o Articles du code civil
  - o Initier le démembrement
  - o Mettre fin au démembrement
- Le démembrement viager des parts de SCI
- Le démembrement à durée fixe des parts de SCI

#### V – La fiscalité de la cession d'usufruit

- L'art.13-5 du CGI
- L'art.669 du CGI
  - o La valorisation fiscale d'un usufruit viager
  - o La valorisation fiscale d'un usufruit à durée fixe
- Erreurs à ne pas commettre
- La saga Luccotel
  - o L'arrêt de la CAA de Nantes
  - o L'arrêt du CE et la valorisation de l'usufruit

#### VI – Valorisation de l'usufruit économique

- La méthode DCF
- Valorisation d'un usufruit économique en phase bénéficiaire
- Valorisation d'un usufruit économique avec une première phase déficitaire et une seconde bénéficiaire
- Les critères qui impactent l'usufruit des parts sociales
  - o La durée
  - o L'apport
  - o La durée des emprunts
  - o Les amortissements
  - o L'indexation des loyers
- Calcul du taux d'actualisation
  - o Définition
  - o Exemple
- Valorisation d'un usufruit en cours de démembrement
- Rappel des règles à respecter
  - o Etude préalable
  - o Statuts
  - o Acte de cession

## VII – Démembrement des parts – Cas pratiques

- Etapes
- Points de vigilance
- Valorisation de l'usufruit économique
- Analyse
- Amélioration du gain économique
- Synthèse

## VIII – Démembrement de l'immeuble– cas pratique

- Etapes
- Freins à la mise en œuvre
- Valorisation
- Focus sur la PV de cession

## IX – Du cash... Tout de suite !

- Public concerné
- Analyse
- Démonstration
- Exemple

## X – Le démembrement économique et la transmission du patrimoine

- Schéma de mise en œuvre
- Analyse
- Exemple