

MODES DE DETENTION DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

L'embaras du choix....

NEWSLETTER 14 294 du 2 JUILLET 2015

ANALYSE PAR FREDERIC AUMONT



L'acquisition de l'immeuble professionnel peut être réalisée selon plusieurs schémas.

Le chef d'entreprise est libre de déterminer le schéma qu'il entendra retenir et l'administration fiscale ne saurait s'immiscer dans une décision de gestion.

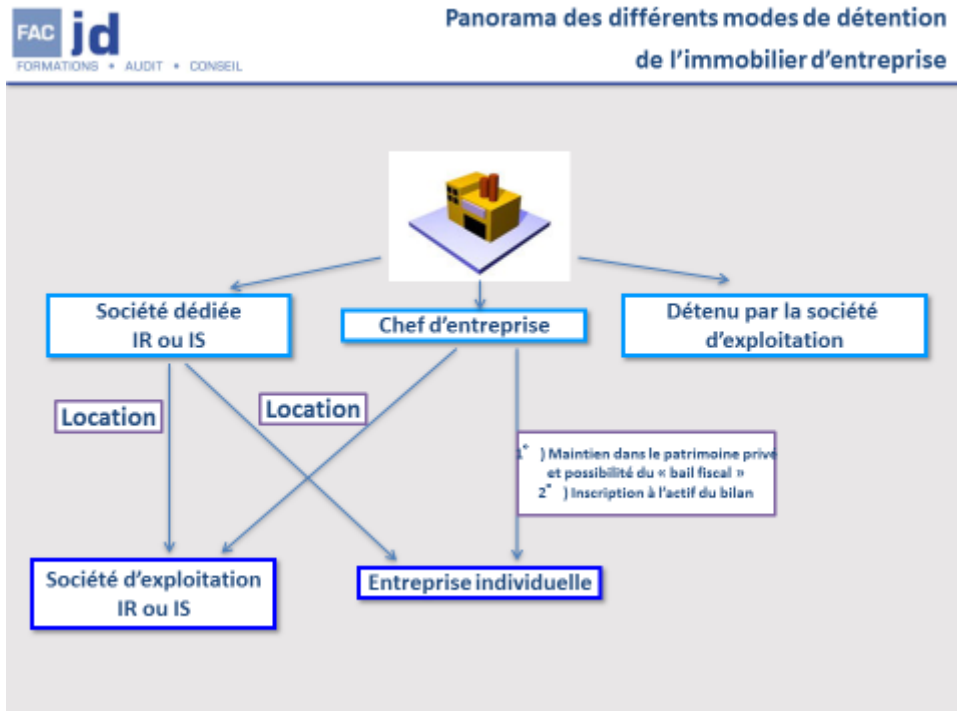
Dès lors, la détention de l'immobilier professionnel n'étant soumise à aucune obligation, la décision du chef d'entreprise de retenir un schéma plutôt qu'un autre sera le fruit d'une analyse des avantages et inconvénients des différents modes de détention compte tenu d'un contexte donné et d'objectifs prédéfinis.

De façon synthétique et simplifiée, nous pouvons retenir que l'immobilier d'entreprise pourra se trouver :

Soit dans le patrimoine individuel du chef d'entreprise

Soit inscrit à l'actif du bilan de l'activité professionnelle

Soit au sein d'une structure dédiée : société civile, société commerciale principalement



En cas d'investissement au travers d'une SCI, deux schémas principaux doivent être étudiés selon que la société relève de l'IR ou de l'IS.

Les spécificités de chacune de ces options sont résumées ci-dessous.

→ **Spécificités de la création d'une SCI translucide par des associés personnes physiques :**

- ✓ Perception d'un loyer révisé régulièrement en provenance de la société d'exploitation
- ✓ Option possible à la TVA
- ✓ Parts de la SCI à l'abri des créanciers de la société d'exploitation (sauf loyer hors marché ou avances faites par la société d'exploitation à la SCI)
- ✓ Cession de la société d'exploitation facilitée car poids de l'immobilier en moins
- ✓ Vente de l'immeuble soumise au régime des plus values privées (exo au bout de 22 et 30 ans)
- ✓ Encaissement du prix de vente par la SCI et distribution à ses associés sans imposition supplémentaire
- ✓ Déficit foncier imputable sur le revenu global dans la limite de 10.700 euros.

→ **Spécificités de la création d'une SCI IS**

- ✓ Perception d'un loyer révisé régulièrement en provenance de la société d'exploitation
- ✓ Option possible à la TVA
- ✓ Parts de la SCI à l'abri des créanciers de la société d'exploitation (sauf loyer hors marché ou avances faites par la société d'exploitation à la SCI)
- ✓ Cession de la société d'exploitation facilitée car poids de l'immobilier en moins
- ✓ Amortissement de l'immeuble
- ✓ Vente de l'immeuble ⇨ plus-value IS 33^{1/3} %
- ✓ Vente des parts de la SCI soumise aux plus-values de titres des sociétés IS ⇨ impôt sur le revenu
- ✓ La détermination du résultat se réalisera selon les règles BIC.

Ces tableaux sont extraits de la documentation de Me FREDERIC AUMONT qui sera utilisée lors de notre prochaine formation organisée le 7 juillet à Paris et traitant de l'immobilier d'entreprise.

L'objectif de la formation sera d'examiner les avantages et les inconvénients des différents modes de détention de l'immobilier d'entreprise pour un dirigeant, en fonction des objectifs poursuivis et du contexte dans lequel il évolue.

La présentation sera découpée en huit parties :

PARTIE 1 – Panorama des différents modes de détention de l'immobilier d'entreprise

PARTIE 2 – La détention de l'immobilier d'entreprise au travers d'une société civile à l'impôt sur le revenu

PARTIE 3 – La détention de l'immobilier d'entreprise au travers d'une société civile à l'impôt sur les sociétés

PARTIE 4 – Présentation d'une étude comparative I.R/I.S

PARTIE 5 – Une alternative ? : La société civile à l'impôt sur le revenu détenue par une société à l'impôt sur les sociétés

PARTIE 6 – Un mariage explosif : la société civile à l'impôt sur le revenu titulaire d'un contrat de crédit-bail immobilier

PARTIE 7 – Le démembrement de l'immeuble ou des parts sociales détenant l'immobilier d'entreprise


PARTIE 8 – La sortie de l'immobilier d'entreprise d'une structure à l'I.S

Formation professionnelle en gestion de patrimoine

FAC jacquesduhem.com
FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

CATALOGUE DES FORMATIONS



7 JUILLET 2015	PARIS 	Gestion et transmission de l'immobilier d'entreprise	Frédéric AUMONT 	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
27 ET 28 AOUT 2015	CLERMONT FD 	Séminaire de rentrée Pratique de l'ingénierie patrimoniale	J DUHEM JP RICHAUD S PILLEYRE PY LAGARDE 	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI

FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem
38 RUE DU MARECHAL FAYOLLE 63 500 ISSOIRE

jacques@fac-jacques-duhem.fr jacquesduhem.com

Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne

<p>3 ET 4 SEPTEMBRE 2015</p>	<p>PARIS</p> 	<p>Mise en pratique du conseil patrimonial (Etudes de cas)</p>	<p>Stéphane PILLEYRE</p> 	<p>Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI</p>
<p>8 SEPTEMBRE 2015</p>	<p>RENNES</p> 	<p>Comment élaborer la stratégie de rémunération et d'épargne du chef d'entreprise ?</p>	<p>Pierre-Yves LAGARDE</p> 	<p>Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI</p>
<p>10 SEPTEMBRE 2015</p>	<p>PARIS</p> 	<p>Les clés pour élaborer une stratégie retraite pertinente : comparaison chiffrée et patrimoniale des solutions</p>	<p>Valérie BATIGNE</p> 	<p>Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI</p>
<p>6 OCTOBRE 2015</p>	<p>AIX EN PROVENCE</p> 	<p>Les clés pour élaborer une stratégie retraite pertinente : comparaison chiffrée et patrimoniale des solutions</p>	<p>Valérie BATIGNE</p> 	<p>Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI</p>