



## Immobilier d'entreprise

Entre sécurisation et optimisation...

Newsletter n° 16-351 du 17 MARS 2016

### Interview de Me FREDERIC AUMONT



Le 05 avril prochain, nous aurons le plaisir de vous proposer une journée de formation animée par Frédéric AUMONT, notaire, sur le thème de l'immobilier d'entreprise.

Ce séminaire a été créé il y a maintenant trois ans et nous nous rendons compte que le thème est toujours autant d'actualité.

**Jacques DUHEM (J.D) : Bonjour Frédéric, peux-tu nous dire pourquoi ce séminaire est toujours autant demandé ?**

**Frédéric AUMONT (F.A) :** Le thème de l'immobilier d'entreprise est un sujet incontournable pour tout chef d'entreprise et donc pour ses conseils qui vont l'accompagner dans sa réflexion. Et nous pouvons même dire que ce sujet a de fortes chances de revenir à plusieurs reprises au cours de la vie professionnelle car les locaux devront s'adapter à l'évolution de l'entreprise. Il s'agit donc d'une thématique centrale pour nos clients.

**J.D : Quel est le véritable enjeu pour le chef d'entreprise ?**

**F.A :** Si l'acquisition de locaux professionnels est souvent considérée comme un investissement, il n'en représente pas moins un coût pour le chef d'entreprise. La détention de locaux pour une entreprise fait partie du prix de revient de son produit ou de sa prestation. Il s'agit donc indirectement d'un élément de la compétitivité de l'entreprise au même titre que les coûts salariaux. Le chef d'entreprise doit donc être attentif au coût de ses locaux. Nous intervenons régulièrement pour accompagner des groupes dans leur réflexion sur le mode de détention de leurs locaux et l'on constate très logiquement que l'objectif premier est de minimiser le coût de détention des locaux. Il y a des ratios dans certains secteurs d'activité où le coût des locaux ne doit pas dépasser un pourcentage du chiffre d'affaires.

**J.D : Revenons maintenant si tu le veux bien dans le thème. Comment abordes-tu cette journée ?**

**F.A. :** L'objectif de cette journée est de donner aux participants de la matière pour conseiller utilement leurs clients.

Nous partons du principe que si aucune piste ne doit être à priori écartée il ne peut pas y avoir un schéma répondant à l'ensemble des problématiques. Comme tout sujet lié au domaine du conseil patrimonial, seul le sur-mesure permettra de répondre de façon pertinente au client.

Partant de ce postulat, nous allons faire un rapide rappel des différents schémas que l'on peut rencontrer en insistant pour chacun d'eux sur leurs points forts et leurs plus faibles.

Ensuite, nous examinerons en détail, d'un point de vue juridique et fiscal, les principaux schémas de détention de locaux professionnels en nous arrêtant plus particulièrement sur les points qui peuvent faire difficulté.

**J.D : Peux-tu nous donner quelques illustrations ?**

**F.A :** Le recours à la société civile pour détenir les locaux professionnels et la dissociation mur/activité est souvent présenté comme un postulat de base indépassable. Or nous connaissons les limites de ce schéma notamment lors d'une procédure collective par le biais de l'extension de la procédure. Dans un certain nombre de cas, nous pensons que l'acquisition des locaux avec inscription au bilan de l'entreprise individuelle peut être pertinente. D'une part cela permet d'amortir le bien et de passer en charge tous les travaux. D'autre part, lors de la vente, nous bénéficierons sur la plus-value à long terme

du régime des plus-values immobilières des particuliers. Ce schéma d'acquisition évite tout frottement fiscal.

Dans un autre domaine, si nous prenons le financement de locaux au travers d'un crédit-bail, qui maîtrise réellement les conséquences fiscales de la levée d'option du crédit-bail ? On présente souvent ce mode de financement comme très intéressant. Encore faut-il aller jusqu'au bout du schéma et examiner toutes les incidences. J'ai souvent rencontré des clients qui sont tombés des nues lorsque je leur ai expliqué la fiscalité qu'ils allaient devoir acquitter au moment de la levée d'option.

Enfin, nous auront un comparatif chiffré entre société civile à l'impôt sur le revenu et société civile à l'impôt sur les sociétés. Nous verrons que le match est souvent en faveur de la société civile à l'impôt sur les sociétés !

**J.D : Pour être pragmatique, comment rendre clair au client un sujet qui semble technique ?**

**F.A :** Le sujet est indéniablement technique ! Pour cela il faut en revenir aux fondamentaux : après avoir peut être écarté certains schémas d'acquisition et de détention, il faut être en mesure d'établir une étude chiffrée des schémas qui peuvent être retenus. Seule cette étude permettra réellement d'appréhender toutes les dimensions : l'apport personnel qui sera nécessaire, l'impact sur l'entreprise et sur le patrimoine du chef d'entreprise, les conséquences en cas de cession de l'immobilier et ou de l'entreprise et les impacts fiscaux.

**J.D : Quelles sont les évolutions que tu as pu constater au cours de ces trois années dans les différents schémas de détention de l'immobilier d'entreprise ?**

**F.A :** La principale modification réside dans le démembrement de propriété. C'est un mode de détention comme un autre qui présente ses avantages et ses limites !. C'est vrai que ces dernières années il s'est particulièrement développé ce qui a amené l'administration fiscale à s'y intéresser. Nous verrons quelles sont les nouvelles règles du jeu et quels sont les schémas qui peuvent toujours être mis en œuvre.

Depuis la troisième loi de finances rectificative pour 2012 qui a introduit l'article 13-5.1 du CGI et le commentaire au BOFIP de l'été dernier, visant à taxer les cessions d'usufruit temporaire, nous avons maintenant un peu de recul pour envisager de nouveaux schémas alternatifs à même de répondre aux attentes du client.

**J.D :** Merci beaucoup pour cette interview.



**Frédéric  
AUMONT**



## Nos autres formations

**INVESTISSEMENT  
IMMOBILIER**  
(1 jour)

**PARIS**

24 mars 2016

Jacques DUHEM

Je m'inscris ▶

**IMMOBILIER  
D'ENTREPRISE**  
(1 jour)

**PARIS**

5 avril 2016

Frédéric AUMONT

Je m'inscris ▶

Assurance-vie  
1 jour

**PARIS**

26 avril 2016

Stéphane PILLEYRE

Je m'inscris ▶

**DES PRODUITS A LA  
STRATEGIE...**  
(1 jour)

**PARIS**

28 avril 2016

Pierre-Yves LAGARDE  
Stéphane PILLEYRE

Je m'inscris ▶

**DES PRODUITS A LA  
STRATEGIE...**  
(1 jour)

**MARSEILLE**

29 avril 2016

Pierre-Yves LAGARDE  
Stéphane PILLEYRE

Je m'inscris ▶

**REMUNERATION  
DU DIRIGEANT**  
(2 jours)

**PARIS**

10 et 11 mai 2016

Pierre-Yves LAGARDE

Je m'inscris ▶

**STRATEGIES  
D'ENCAPSULEMENT**  
(1 jour)

**PARIS**

19 mai 2016

Pierre-Yves LAGARDE  
et Frédéric AUMONT

Je m'inscris ▶

**PATRIMOINE  
INTERNATIONAL**  
(1 jour)

**PARIS**

24 mai 2016

Yasmin BAILLY-SELVI

Je m'inscris ▶

**ISF PATRIMOINE  
PRIVE ET PRO**  
(1 jour)

**PARIS**

25 mai 2016

Jacques DUHEM  
Yasmin BAILLY-SELVI

Je m'inscris ▶

**FISCALITE CESSION  
D'ENTREPRISES**  
(1 jour)

**PARIS**

26 mai 2016

Jacques DUHEM

Je m'inscris ▶

ANTICIPER LES RISQUES DE  
DÉCÈS ET/OU D'INCAPACITÉ  
DU CHEF D'ENTREPRISE SUR  
L'OUTIL PROFESSIONNEL  
(1 JOUR)

**PARIS**

14 juin 2016

Frédéric AUMONT

Je m'inscris ▶

**Les sociétés  
holding**  
2 jours

**PARIS**

16 ET 17 juin 2016

Jacques DUHEM  
Pierre Yves LAGARDE

Je m'inscris ▶

ANTICIPER LES RISQUES DE  
DÉCÈS ET/OU D'INCAPACITÉ  
DU CHEF D'ENTREPRISE SUR  
L'OUTIL PROFESSIONNEL  
(1 JOUR)

**LYON**

21 juin 2016

Frédéric AUMONT

Je m'inscris ▶

**Stratégies  
retraite**  
1 jour

**MONTPELLIER**

23 juin 2016

Valérie BATIGNE

Je m'inscris ▶

**Stratégies  
retraite**  
1 jour

**PARIS**

30 juin 2016

Valérie BATIGNE

Je m'inscris ▶

## SEMINAIRE DE RENTREE

### JACQUES DUHEM STEPHANE PILLEYRE SERGE ANOUCHIAN FREDERIC FRISH

Nous vous proposons pour la cinquième année consécutive, notre séminaire de rentrée à CLERMONT FERRAND sur le thème de la pratique de l'ingénierie patrimoniale.

Une formation pour des praticiens par des praticiens.

Cette année interviendront, JACQUES DUHEM, STEPHANE PILLEYRE, SERGE ANOUCHIAN (Expert-comptable) et FREDERIC FRISH (Notaire)

Les thèmes d'actualités qui seront traités sont :

**Le statut de loueur en meublé... Comment anticiper et gérer ses difficultés d'application;**

**L'assurance-vie: A la recherche d'une sécurité et d'une optimisation dans l'ère post-Bacquet ;**

**Financement des actifs patrimoniaux : Optimisation patrimoniale des prêts et des garanties.**



Du 01/09/2016 au 02/09/2016

Je m'inscris ▶

## CYCLE DE FORMATION DE 14 JOURS

### GESTION ET TRANSMISSION DU PATRIMOINE PROFESSIONNEL

NOUS DEBUTONS NOTRE PROCHAIN CYCLE DE FORMATION A PARIS EN MARS 2016

QUELQUES PLACES RESTENT A CE JOUR DISPONIBLES

[CLIQUEZ ICI](#)

## Comment intégrer les nouveautés dans les stratégies patrimoniales ?



Une formation de 26 HEURES VALIDANTES  
A LA REUNION (St Gilles les Bains)

LES 25 ET 26 AVRIL 2016 puis LES 25 ET 26 AOUT 2016

Animation JACQUES DUHEM et STEPHANE PILLEYRE

DETAILS ET INSCRIPTIONS [CLIQUEZ ICI](#)