



Doliprane et boule de cristal : Les outils du conseil...

Newsletter n°16-374 du 8 JUILLET 2016



SERGE ANOUCHIAN

Cet article de notre Ami Serge Anouchian a été publié dans la revue OUVERTURE de Juin 2016. Serge sera présent à Clermont le 1^{er} Septembre prochain pour co-animer avec JACQUES DUHEM la formation consacrée à la location meublée.

DOLIPRANE ET BOULE DE CRISTAL : LES OUTILS DU CONSEIL



PAR SERGE ANOUCHIAN

« *Les obstacles sont ces choses que tu vois lorsque tu perds l'objectif de vue* »
Henry *FORD*

Doliprane¹ et boule de cristal vont devenir les deux outils incontournables et indispensables à tout entrepreneur et à son conseil.

Boule de cristal, car il va falloir quasiment un talent divinatoire pour tenter de déceler où, quand et comment les changements intempestifs de législation vont intervenir.

Non seulement ces modifications sont complexes à suivre, mais lorsqu'il faut en plus s'accommoder d'instructions administratives censées commenter des textes, qui parviennent en plus d'un an après leur promulgation, en se contentant bien souvent d'un simple « copier-coller » de la loi sans y apporter la moindre « instruction »² ; quand en plus, une décision de justice, ou du Conseil constitutionnel, vient mettre à mal l'édifice ainsi fragilement édifié, le seul recours qui reste encore efficace, c'est le :



Afin d'illustrer ce propos, quelques exemples récents vont être donnés. Ils pourraient paraître exagérément pessimistes ou malencontreusement ironiques, voire peut-être les deux à la fois !

Je vais bien sûr me contenter d'énoncer quelques situations. En la matière, l'exégèse pourrait remplir intégralement une bibliothèque !

1 - Marque déposée

2 - Une instruction en droit canon est un texte qui a pour vocation d'expliquer une loi du droit canon, ou d'en expliquer les modalités de fonctionnement.

3 - BOI-BIC-CHAMP-40-20

4 - Pour une étude plus complète, je vous renvoie à la lecture du numéro spécial de la revue « Actes pratiques et stratégie patrimoniale », notamment sur les aspects fiscaux, qui est à paraître au mois de juin 2016 et a été réalisé avec la collaboration active de mon ami et complice Laurent Benoudiz. Jacques DUHEM, Pascal JULIEN SAINT-AMAND, Patrick DANIS et Cathy GOARANT ont également participé à cet article.

Par ailleurs, Laurent Benoudiz a commenté cette décision dans le précédent numéro de notre magazine OUVERTURE

1. Le loueur en meublé professionnel

Comme nous le savons tous, sur le plan juridique, la location meublée reste une activité civile. C'est sans doute dans cette logique que le fisc réclame entre autre, une inscription au RCS afin de pouvoir bénéficier du régime de loueur en meublé professionnel !

Par une disposition que l'on se plaît à appeler « l'autonomie du droit fiscal », les revenus retirés de cette activité sont néanmoins imposés dans la catégorie des BIC,³ alors même que leur caractère éminemment civil a été maintes fois confirmé.

Pourtant, cette même activité **civile** lorsqu'elle est déployée au sein d'une société **civile**, emporte l'application de l'impôt sur les sociétés sous prétexte que cette dernière exercerait une activité commerciale !

Un premier Doliprane ?

Mais ce n'est pas tout, en ce qui concerne l'impôt sur le revenu ou l'impôt de solidarité sur la fortune, les conditions posées par les textes fiscaux sont extrêmement différentes.⁴

Mais c'est en matière de transmission où la complexité des textes atteint son apogée. L'administration s'est même pris les pieds dans le tapis qu'elle avait pourtant confectionné elle-même !

De quoi s'agit-il ?

De savoir dans les faits, si le régime très favorable des dispositions de la loi dite Dutreil, aboutissant à réduire de 75 % la base imposable aux droits de donation ou de succession était susceptible de s'appliquer au loueur en meublé professionnel.

Sans revenir en détail sur ce texte, il convient de rappeler que ce régime de faveur est subordonné à la condition que l'activité exercée soit industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale.

En effet, en rappelant que la location, qu'elle soit nue ou meublée demeure une activité civile, la question mérite d'être posée !

D'ailleurs, certains auteurs ont apporté à cette question une réponse résolument négative⁵.

Une première lecture rapide de l'instruction administrative laisse perplexe tant elle permet de multiples interprétations.

Je me permets de citer ici in extenso, l'explication fournie dans l'article précité.⁶

« Deux analyses peuvent être faites de ce renvoi.

- Selon la première analyse, cette précision ne signifie pas que l'activité de loueur en meublé professionnel est une activité commerciale au sens fiscal

5 - F DOUET : JCP N 2015, N°14,1115.

6 - On pourra consulter également avec intérêt, l'excellent article paru dans la Revue de droit fiscal N°17 d'avril 2016, sous la plume avisée de Jean-François DESBUQUOIS.

sous l'angle de la transmission à titre gratuit, car cette précision est apportée dans le paragraphe « II. L'activité doit être exercée à titre de profession » et non dans le paragraphe « I. Nature de l'activité ». Or la mention de la location meublée dans le paragraphe II peut se justifier non sur le fondement de l'activité commerciale de celle-ci, mais sur celui de l'exonération d'ISF spécifique applicable à l'activité meublée professionnelle en application de l'article 885 R du CGI.

- Selon une seconde analyse, lorsque l'administration écrit :
« Les biens utilisés pour l'exercice d'une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale, ou salariée dans les cas visés au I-E-1 § 80 à 90, ne peuvent toutefois être considérés comme des biens professionnels que si cette activité correspond à l'exercice d'une véritable profession. Ce principe ne fait pas obstacle sous certaines conditions à l'application de l'exonération aux biens professionnels utilisée par ... certains loueurs en meublé (CGI, art. 885 R ; cf. II-C-1 § 180 à 190) ; »

Cela peut implicitement signifier qu'elle considère que l'activité de loueur en meublé qu'elle vise est bien « une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale ... »

Cette approche est confortée par l'analyse de la jurisprudence fiscale qui affirme dès 1929 le caractère commercial par nature de la location meublée à titre habituel (CE 22-3-1929 n° 98130) et plus récemment « considérant qu'une société civile donnant habituellement en location des locaux garnis de meubles doit être regardée comme exerçant une activité commerciale au sens de l'article 34 du code général des impôts ... » (CE 28-12-2012 n° 347607).

Vous reprendrez bien un petit Doliprane ?

Dans une affaire récente, portée devant le comité de l'abus de droit,⁷ l'administration

a souhaité réfuter l'application des dispositions de la loi Dutreil à une entreprise exerçant l'activité de loueur en meublé. Ne craignant pas pour ce faire de citer sa propre doctrine qui pourtant disait le contraire de ce qu'elle voulait démontrer ! L'administration a dû subir une décision sans ambiguïté du comité de l'abus de droit confirmant que la donation de parts d'une société exerçant l'activité de loueur en meublé professionnel était éligible au pacte Dutreil.

Il convient donc de surveiller attentivement les développements postérieurs à cette affaire qui pourraient conduire l'administration, dans le meilleur des cas, à transposer cette décision au sein du BOFIP, ou peut-être demander l'intervention du législateur pour clarifier ou supprimer les avancées liées à cette dernière.

Enfin, on ne peut exclure que le législateur décide de ne rien faire à l'instar de l'introuvable définition des holdings animatrices, source d'un débat inépuisable.

2. Le nouveau régime des plus-values

Que dire encore de nouveau sur ce texte qui a fait l'objet de nombreux articles,⁸ autant de remises en cause et qui est la source d'un contentieux très important qui n'en est encore que dans ses balbutiements.

Je rappelle qu'à l'origine le législateur, et préalablement le candidat à l'élection présidentielle et futur président, avait souhaité réformer en profondeur ce régime avec deux objectifs auxquels on pouvait facilement souscrire même sans en être d'accord.

Tout d'abord, il avait souhaité taxer plus lourdement les plus-values, au moins au niveau du revenu du travail, trouvant inéquitable de taxer plus lourdement les revenus du travail que le revenu du capital. Pourquoi pas !

Sur ce premier objectif, la cible est complètement ratée ! D'abattements en mino-

ractions, la plupart des plus-values réalisées depuis l'entrée en vigueur de ce texte sont moins taxées qu'auparavant ! Qui va s'en plaindre ?

Le second objectif du « pas encore président » était de rendre plus simple, plus claire et plus lisible le texte sur les plus-values et ses différentes applications.

Sur ce point, on semble atteindre les sommets de la complexité ! Ce n'est plus « pourquoi faire simple quand on peut faire compliqué », c'est « pourquoi faire compliqué quand on peut faire inextricable ».

Après avoir attendu plus d'un an une instruction administrative, celle fournie par l'administration fiscale au mois de juillet 2015 s'est contentée de quelques explications à la marge en réussissant même l'exploit de rendre encore moins clair des dispositions qu'elle devait commenter.

Deux exemples des plus emblématiques : tout d'abord selon l'administration, il fallait appliquer l'abattement pour « durée de détention » non seulement aux plus-values mais également aux moins-values.

Dans le cas d'espèce où la plus-value portait sur des titres détenus depuis moins de deux ans et des moins-values sur des titres détenus depuis plus de huit ans⁹, ce dispositif pouvait conduire à payer un impôt de plus-value alors même qu'aucune plus-value économique n'aurait été dégagée.

Fort heureusement un avis du Conseil d'État est venu mettre un terme à cette bizarrerie arithmétique, l'abattement étant décompté dorénavant sur la plus-value nette.¹⁰

Une autre disposition, que je trouve pour ma part complètement inique, portait sur la non-application des abattements pour « durée de détention » sur les plus-values placées en report d'imposition avant 2013. De façon volontairement schématique, un dirigeant qui, pour éviter un impôt de plus-value de 16 % applicable avant l'année 2000, et qui plaçait sa plus-value en report d'imposition, risque de se retrouver au-

7 - Affaire N° 2015-07 /08/09

8 - La complexité de ce texte nous aura permis, à Laurent Benoudiz et à moi-même, de faire une tournée dans toute la France sous l'égide du club fiscal des experts-comptables afin de tenter d'expliquer les méandres de la législation. Les commentaires ci-dessus sont extraits de nos interventions communes lors de ces conférences.

9 - Cette décision a été commentée dans la « Revue de Droit Fiscal » du mois de mars 2016, n° 9, dans un article cosigné par Renaud MORTIER, Jean-François DESBUQUOIS et Laurent GUILMOIS

10 - CE N° 390265 du 12/11/2015

jourd'hui assujetti à une plus-value taxable au taux marginal maximum de 45 %, s'il met fin à son report d'imposition, par exemple en opérant une restructuration de son groupe.

Quand on songe que le législateur voulait par ce texte privilégier les détentions longues, et qu'il sanctionne ainsi un entrepreneur susceptible d'avoir conservé ses titres plus de 15 ans, on se perd en conjectures !

Sans doute ému par ce qui peut représenter un véritable « massacre fiscal », le Conseil constitutionnel¹¹ a adopté une position qu'il convient à mon sens de qualifier de mi- chèvre, mi- chou.

Le conseil a voulu opérer une distinction selon que le report d'imposition était obligatoire ou optionnel. Il convient de rappeler en effet que jusqu'au 1^{er} janvier 2000, le report d'imposition était une option, le sursis étant devenu automatique à compter de cette date jusqu'à la promulgation de la loi de finances rectificative pour 2012, en date du 14 novembre 2012.

De ce fait, les plus-values d'apport réalisées entre le 14 novembre et le 31 décembre 2012 étaient obligatoirement placées en report d'imposition. Devant cette absence de choix, le magnanime Conseil constitutionnel a décidé que c'était le régime fiscal en vigueur à l'époque de ce texte qui devait s'appliquer, à savoir principalement le taux forfaitaire de 24 % majoré évidemment des prélèvements sociaux.

En revanche, s'agissant de toutes les autres plus-values placées en report avant le 1^{er} janvier 2013, et sur option, le Conseil a concédé que les plus-values devaient être abattues d'un coefficient d'érosion monétaire.

Il vous faudra attendre un peu pour prendre un troisième Doliprane !

Gardez-en quelques-uns pour l'ISF et la qualification de biens professionnels exonérés ou non, car on atteint presque le sublime !

3. L'ISF et la qualification de biens professionnels

Parmi les biens susceptibles d'être exonérés d'impôt de solidarité sur la fortune, les biens professionnels figurent en bonne place, que ces biens professionnels soient constitués par une entreprise individuelle ou sous forme sociétaire.

Depuis de longue date, de multiples détentions de sociétés se sont regroupées au sein de structures spécifiques appelées holdings, dont la signification ne peut échapper même au plus mauvais des anglophones, mais dont la qualification fiscale a posé, pose, et posera encore de nombreux problèmes.

Sans revenir en détail sur les considérant nombreux venant complexifier la définition¹² de la holding animatrice et par conséquent son éventuel exonération au titre des biens professionnels, il convient de rappeler que l'article 885-O quater du code général des impôts (CGI), dispose que « ne sont pas considérées comme des biens professionnels les parts ou actions de sociétés ayant pour activité principale la gestion de leur propre patrimoine mobilier ou immobilier ».

Néanmoins, les parts ou actions de sociétés holdings dites « animatrices » font l'objet d'une exception doctrinale à cette exclusion légale, et peuvent de ce fait bénéficier de l'exonération au titre des biens professionnels.

Après avoir tenté de donner une explication, voire une définition de la société holding animatrice, l'administration semble avoir définitivement enterré ce projet, préférant entretenir « le flou artistique » plutôt que d'obtenir une définition dont elle souhaiterait que les mailles du filet soient les plus étroites possibles, tout en ayant conscience que c'est un frein considérable au développement et à la transmission des entreprises françaises.

Cas particulier des holdings¹³

En ce qui concerne les sociétés dont l'actif est principalement composé de participations financières dans d'autres entreprises (société holding) il y a lieu de distinguer :

- celles qui ne font qu'exercer les prérogatives usuelles d'un actionnaire (exercice du droit de vote, c'est-à-dire décision lorsque l'importance de la participation le permet, et de droit financier). Les parts et actions de ces sociétés dont l'activité principale est la gestion de leur patrimoine ne peuvent constituer des biens professionnels; elles peuvent toutefois faire l'objet d'une exonération partielle si la société détient une participation dans une autre société où le redevable exerce des fonctions de direction ;
- celles qui sont les animatrices effectives de leur groupe, participent activement à la conduite de sa politique et au contrôle des filiales et rendent, le cas échéant et à titre purement interne au groupe, des services spécifiques administratifs, juridiques, comptables, financiers ou immobiliers. Ces sociétés utilisent ainsi leurs participations dans le cadre d'une activité industrielle ou commerciale qui mobilise des moyens spécifiques. Les parts ou actions de ces sociétés holdings animatrices peuvent être exonérées si le redevable exerce l'une des fonctions de direction énumérée par la loi et détient 25 % au moins du capital si la participation représente plus de 75 % du patrimoine taxable.

Cette définition, au demeurant assez claire, pose un nombre important de questions d'interprétation. En effet la plus grande difficulté réside dans la preuve à apporter de ce que la société holding participe activement à la conduite de sa politique et au contrôle des filiales.

À cet égard, de très nombreux arrêts sont venus nourrir le débat, il apparaît clairement que le contribuable a tout intérêt à se ménager le maximum de preuves et notamment par de la documentation écrite figurant principalement dans les procès-verbaux d'assemblée générale, voire même

11 - Conseil Constitutionnel, 22 avril 2016, QPC N°2016-538

12 - La première difficulté ne vient-elle pas du sexe de la holding, masculin ? Féminin ? Ou plutôt ange et parfois démon ?

13 - Ce résumé est directement issu d'une décision du Tribunal de Grande Instance de Paris en date du 11 décembre 2014

dans des lettres ou courriels de cadrage, d'orientation, voire même d'ordres stratégiques imposés aux filiales.

Pour l'administration fiscale, l'application du régime d'exonération pour les parts de société holding animatrice est une exception doctrinale au principe d'exclusion définie par l'article 885-O quater du CGI et par conséquent elle doit être interprétée de manière stricte.

Pour cette dernière, l'interprétation stricte signifie que la société holding doit assurer l'animation effective de l'ensemble de ses filiales et pas seulement des sociétés dont elle a le contrôle effectif.

Par conséquent, il suffit que la holding n'assume pas l'animation dans une seule de ses filiales pour que l'exonération lui soit totalement refusée !

On peut sans doute faire plus idiot ou plus antiéconomique, mais l'exercice va être difficile !

Ainsi, il suffit que la société holding détienne une participation dans une société civile immobilière, quand bien même cette société mettrait à la disposition de la holding ses locaux d'exploitation, pour que la qualification d'animatrice lui soit refusée, une société civile immobilière n'ayant pas besoin d'animation !

Dans la décision précitée du tribunal de grande instance du 11 décembre 2014, la conclusion du tribunal nous semblait ne souffrir d'aucune contestation :

« la notion doctrinale de société holding animatrice est définie par la documentation administrative 7 S 3323 précitée comme l'ensemble des sociétés qui sont les animatrices effectives de leur groupe, participe activement à la conduite de sa politique... ; ces sociétés utilisent ainsi leurs participations dans le cadre d'une activité industrielle commerciale qui mobilise des moyens spécifiques. »

Force est de constater, énonce le tribunal, que cette définition doctrinale n'exige pas expressément, que l'intégralité des sociétés dans lesquelles la holding détient des titres soit effectivement animée par cette dernière pour qu'elle soit qualifiée d'animatrice. Cette exigence est au demeurant contraire à l'esprit des articles 885-O bis et ter du CGI, dont l'objectif est d'exclure



de l'assiette du calcul de l'ISF la part de la valeur des titres sociaux correspondant à l'actif nécessaire à l'exercice d'une activité opérationnelle effective.

Hélas, l'administration a fait appel de cette décision, il faudra donc attendre et, dans l'attente, accompagner nos déclarations de prières ou d'incantations.

Un EFFERALGAN¹⁴ pour changer un peu ?

Mais nous n'étions pas au bout de nos peines, ou plus exactement de nos surprises voire même de bonnes surprises, à moins que ?

Le fameux article 885-O ter du CGI limite la portée de l'exonération de taxation des biens professionnels en excluant de cette qualification les éléments de l'actif social qui ne sont pas nécessaires à l'activité.

C'est sur ce fondement par exemple, que l'administration est susceptible de taxer les liquidités excédentaires d'une société, sachant que sa définition de la liquidité excédentaire est assez vaste et permet encore une fois toutes sortes d'interprétations.

C'est également ce principe qui lui permet de ne pas exonérer certains biens qui ne sont pas utiles à l'exploitation et dont on comprend aisément qu'elle souhaite pouvoir les taxer afin de ne pas rompre une égalité de traitement des contribuables, suivant que les biens sont détenus en direct ou par l'intermédiaire d'une société opérationnelle.

Mais même cette interprétation doit être faite de façon stricte. Dans une affaire très récente¹⁵, l'administration fiscale l'a appris à ses dépens.

¹⁴ - Marque déposée

¹⁵ - Cassation Commerciale du 20 octobre 2015, N°14-19.598, paru dans « la revue de droit fiscal » N°6 avec le commentaire de JP MAUBLANC

Mr Justin VAIR¹⁶ avait bénéficié de l'exonération de titres qu'il détenait dans la société JUSQUAPLUSOIF car il remplissait toutes les conditions requises par l'article 885-O bis, ce que ne contestait pas l'administration fiscale. Cependant cette même société, détenait des participations, nécessaires à l'activité et l'exploitation de la société principale, car elles exerçaient toutes des activités complémentaires à la société JUSQUAPLUSOIF.

Cependant, l'une de ses filiales MEURDEFIN détenait elle-même une filiale GRANREGIME, cette dernière contrôlait six sociétés dont l'actif comprenait des immeubles donnés en location nue à des locataires extérieurs au groupe.

Précisément, cette détention à travers une sous-filiale, que le contribuable prétendait exonérée, a subi les foudres de l'administration fiscale. Le fisc a considéré que les immeubles de la sous-filiale étaient indirectement détenus par la société JUSQUAPLUSOIF et que cet important patrimoine immobilier n'était pas nécessaire à l'exercice de sa propre activité commerciale.

De façon assez surprenante, sans être illogique, le tribunal de grande instance de Nanterre ainsi que la Cour d'appel de Versailles ont donné tort à l'administration fiscale qui, bien entendu, s'est pourvue en cassation.

À son tour, la Cour de cassation a jugé que la limite d'exonération de taxation à l'ISF des biens professionnels applicables aux droits sociaux par l'intermédiaire de l'article 885-Oter du CGI ne s'étend pas aux actifs des filiales et sous-filiales de la société dont les parts sont détenues par le redevable de l'ISF.

Parodiant l'arroseur arrosé, la Cour considère que l'article précité est d'interprétation stricte. Par conséquent, la condition de « nécessité » pour l'activité sociale qui s'impose pour les actifs de la société ne concerne pas les actifs détenus par les filiales et les sous-filiales.

Vous avez le droit de prendre une double dose de Doliprane, même si ce n'est pas recommandé par la médecine !

Que retenir de ces deux décisions qui partent du même texte, qui analysent le même principe d'application stricte des textes fiscaux mais dont les conséquences sont, ô combien, diamétralement opposées.

Dans le premier cas, une société holding qui détiendrait des filiales opérationnelles éligibles et une participation dans une société civile immobilière dont l'immeuble sert directement à l'activité des filiales opérationnelles, se verrait refuser la qualification de holding animatrice avec toutes les conséquences qui en découlent, tant en matière d'ISF (ce n'est pas trop grave) que pour l'application du régime de faveur de la loi Dutreil en matière de transmission (c'est catastrophique).

De l'autre côté, une autre société holding, qui détiendrait des sociétés opérationnelles, lesquelles détiendraient des sous-filiales, composées essentiellement de sociétés immobilières sans aucun lien opérationnel avec le groupe et qui serait pourtant totalement exonérée d'ISF, et qui continuerait dans cette logique toute particulière, de bénéficier du caractère de holding animatrice avec les avantages qui en découlent.

Plus que jamais en la matière, avec ou sans boule de cristal, avec ou sans Doliprane, **ce qui est absolument sûr c'est que plus rien n'est certain !!!**

Pour paraphraser mon ami Pierre-Yves Lagarde, le chef d'entreprise ainsi que ses conseils ont besoin pour se développer harmonieusement de Simplicité, Stabilité, Sécurité.

Nous vivons, il faut bien l'admettre depuis une décennie au moins, mais avec une accélération foudroyante ces dernières années, dans un espace fiscal instable, complexe qui donne au chef d'entreprise un sentiment d'insécurité permanente.

Comment dès lors s'étonner des résultats économiques globaux, de la morosité ambiante et du peu d'appétence des entrepreneurs français pour développer leur projet.

Comment conclure après un tel constat ?

Si l'objectif du gouvernement est de développer l'industrie pharmaceutique et l'art divinatoire, alors il ne faut pas supprimer l'ISF car y rajouter une dose de complexité paraît un défi insurmontable !

Si par contre on veut développer l'envie d'entreprendre et l'esprit d'innovation en France qui n'a besoin que d'être réveillé, alors il faut supprimer purement et simplement cet impôt et surtout s'engager sur une période significative à assurer un minimum de stabilité dans les règles fiscales qui s'imposent aux entreprises et à leurs dirigeants.



Serge Anouchian
: @@AnouchianS

« Il est important d'avoir des rêves assez grand pour ne pas les perdre de vue lorsqu'on les poursuit »

Oscar Wilde

16 - Evidemment, les noms relèvent de mon invention, même si je suis le seul que ça fait rire !

AVANT DE PARTIR EN VACANCES PLANIFIEZ VOTRE PROGRAMME DE FORMATION POUR LA RENTREE...

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



<p>6 ET 7 SEPTEMBRE PARIS 14 HEURES DE FORMATION</p>	<p>Fiscalité de la transmission à titre onéreux de la société opérationnelle DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI</p>	<p>JACQUES DUHEM</p>
<p>8 SEPTEMBRE PARIS 7 HEURES DE FORMATION</p>	<p>Comment anticiper le risque d'invalidité et/ou de décès du chef d'entreprise ? DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI</p>	<p>FREDERIC AUMONT et PHILIPPE DELORME</p>
<p>8 SEPTEMBRE PARIS 7 HEURES DE FORMATION</p>	<p>La location en meublé : Comment s'y retrouver dans ce maquis juridico-fiscal ? DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI</p>	<p>JACQUES DUHEM</p>
<p>9 SEPTEMBRE LYON 7 HEURES DE FORMATION</p>	<p>Comment intégrer désormais l'assurance vie dans les stratégies patrimoniales ? DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI</p>	<p>STEPHANE PILLEYRE</p>

**15 SEPTEMBRE
BORDEAUX**

Les sociétés civiles : Aspects juridiques et fiscaux : Analyse pratique

DETAILS ET INSCRIPTIONS : [ICI](#)

STEPHANE PILLEYRE

**15 SEPTEMBRE
PARIS**

L'entreprise individuelle : Cette inconnue qui concerne une entreprise sur deux !

DETAILS ET INSCRIPTIONS : [ICI](#)

JACQUES DUHEM

**4 OCTOBRE
PARIS**

La transmission à titre gratuit des PME : Aspects juridiques et fiscaux.

DETAILS ET INSCRIPTIONS : [ICI](#)

FREDERIC AUMONT

**5 OCTOBRE
LILLE**

La location en meublé : Un OVNI fiscal

DETAILS ET INSCRIPTIONS : [ICI](#)

JACQUES DUHEM

**5 OCTOBRE
PARIS**

L' ISF et le patrimoine du chef d'entreprise : Une analyse complexe

DETAILS ET INSCRIPTIONS : [ICI](#)

YASEMIN BAILLY SELVI

**11 OCTOBRE
PARIS**

Les (Bons) choix pour l'exercice d'une profession libérale :

Analyse juridique, sociale et fiscale

DETAILS ET INSCRIPTIONS : [ICI](#)

PIERRE YVES LAGARDE

**12 OCTOBRE
RENNES**

Des produits à la stratégie...

Gestion du patrimoine privé et pro

DETAILS ET INSCRIPTIONS : [ICI](#)

STEPHANE PILLEYRE

**13 OCTOBRE
PARIS**

Les sociétés civiles : Aspects juridiques et fiscaux : Analyse pratique

DETAILS ET INSCRIPTIONS : [ICI](#)

**STEPHANE PILLEYRE
JEAN PASCAL RICHAUD**

**14 OCTOBRE
NICE**

La location en meublé : Un OVNI fiscal

DETAILS ET INSCRIPTIONS : [ICI](#)

JACQUES DUHEM

**17 OCTOBRE
NICE**

Les (Bons) choix pour l'exercice d'une profession libérale :

Analyse juridique, sociale et fiscale

DETAILS ET INSCRIPTIONS : [ICI](#)

PIERRE YVES LAGARDE

NOS AUTRES DATES POUR NOVEMBRE ET DECEMBRE : [ICI](#)



Approche patrimoniale de l'immobilier : acquisition, gestion, cession...

Profiter d'une obligation réglementaire pour améliorer votre efficacité commerciale :

Le décret n°2016-173 du 18 février 2016 rend obligatoire la formation continue pour tous les professionnels de l'immobilier. A ce titre, il convient de transformer cette contrainte réglementaire en une opportunité commerciale.

- Rédaction des baux ;
- Gestion des mandats de vente et de location ;
- Gestion des compromis de vente ;
- Gestion des investissements défiscalisant ;
- Etc.

La formation abordera ces différents thèmes sous un angle pratico-pratique. Une documentation pratique et exhaustive sera remise aux participants (tableaux de synthèse, études de cas).

Notre formation est à destination de tous les intermédiaires, titulaires de la carte professionnelle, négociateurs salariés ou indépendants.

CLERMONT FERRAND	AIX EN PROVENCE	METZ	ORLEANS	PARIS
5 SEPTEMBRE ET 3 OCTOBRE	15 SEPTEMBRE ET 4 OCTOBRE	8 ET 22 SEPTEMBRE	12 SEPTEMBRE ET 3 OCTOBRE	22 ET 23 SEPTEMBRE
DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI

AUTRES DATES A VENIR : NANTES LILLE LYON




NOUVEAU CYCLE LES FONDAMENTAUX DE LA GESTION DE PATRIMOINE



A PARIS

6 JOURS (42 heures)
 10 ET 11 OCTOBRE
 9 ET 10 NOVEMBRE
 14 ET 15 DECEMBRE

La pratique du métier de CGPI est devenue au fil du temps de plus en plus complexe, compte tenu notamment des mutations sur les marchés et des multiples réformes dans les domaines juridiques et fiscaux. Tout praticien se doit de maîtriser les fondamentaux techniques de la gestion de patrimoine. Cette formation réalisée par des praticiens, pour des praticiens aura pour objectif de transmettre aux participants, un savoir mais également un savoir-faire.

	DUREE	TITRE	CONTENU	ANIMATEURS
1	14 H	Les fondamentaux du droit de la famille	Régimes matrimoniaux PACS Divorce Donations/Successions Modes de détention des actifs : Indivision, démembrement, société civile....	JEAN PASCAL RICHAUD 
		10 ET 11 OCTOBRE 2016		
2	14 H	La fiscalité des revenus et du patrimoine	L'impôt sur le revenu Les revenus catégoriels : revenus fonciers – revenus mobiliers – plus-values. La défiscalisation. ISF	JACQUES DUHEM 
		9 ET 10 NOVEMBRE 2016		
3	14 H	Méthodologie	Le patrimoine : composition et modes de détention Le conseil patrimonial : Audit – Préconisations – Suivi des clients ; Approche commerciale Application à l'assurance-vie ; aux produits immobiliers ; aux stratégies de transmission du patrimoine	STEPHANE PILLEYRE 
		15 ET 15 DECEMBRE 2016		