



Immobilier d'entreprise **SAVOIR Choisir, Gérer et Adapter les stratégies...**

Newsletter n°17-434 du 27 AVRIL 2017

Analyse par FREDERIC AUMONT



Notaire

Les 18 et 19 mai prochain à LYON, et les 4 et 5 juillet à PARIS nous aurons le plaisir de retrouver **Frédéric AUMONT** qui animera un séminaire sur le thème de l'immobilier d'entreprise.

Ce séminaire est devenu un incontournable et nous nous rendons compte que le thème a toujours autant de succès.

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 : Rentrons 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 d'un régime de plus-value intéressant (CGI, article 151 septies B).

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 toi qui a du recul maintenant sur cette matière que tu pratiques depuis plus de 15 ans, quelles sont les grandes tendances ?

F.A : Plus que de tendance, je parlerai de modes ! Nous avons eu la mode du démembrement. On sait ce qu'il en est advenu avec l'article 13-5 1° du CGI que nous étudierons. Nous verrons d'ailleurs que, contrairement à ce que certains prétendent, le démembrement est toujours d'actualité mais abordé de façon différente.

Nous avons maintenant la mode de la SCI translucide détenue par la société holding. Ce mode de détention est le prolongement de l'encapsulation des résultats que nous connaissons depuis ces dernières années.

Ce mode de détention peut être très efficace s'il est bien anticipé mais il peut se révéler un piège terrible allant jusqu'à pouvoir faire perdre à la société holding son caractère animateur.

J.D : de nouveaux schémas ont-ils émergés ces dernières années ?

F.A : Tu sais bien que l'imagination des praticiens est sans limite ! Et c'est bien ce qui fait toute la richesse du conseil.

Pour ma part, je travaille depuis quelques temps sur la SCI translucide avec création de parts sociales catégorielles.

Pour résumer la situation je constitue une SCI translucide entre un dirigeant, personne physique, et la société qui va être locataire. Le dirigeant détient 80 du capital social ; la société

locataire 20%. Mais par un mécanisme de création de parts sociales catégorielles, je vais renforcer les pouvoirs politiques et économiques de la société locataire qui va détenir 80% du résultat courant et des droits de vote sur un certain nombre de décisions. La société locataire en tire donc un avantage direct.

Nous détaillerons ce schéma lors de notre séminaire.

J.D : Merci beaucoup pour cette interview. Nous vous attendons nombreux les 18 et 19 mai prochain à Lyon et les 4 et 5 juillet à Paris !

Nos prochaines formations consacrées à l'immobilier...

Ces formations sont validantes au titre des obligations des intermédiaires immobiliers.



| | | | | |
|--------------|---------------------------------------|---|------------------------------------|--|
| LYON | Immobilier d'entreprise | 18 ET 19 MAI 14 heures | FREDERIC AUMONT | DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI |
| PARIS | Approche patrimoniale de l'immobilier | 13 ET 14 JUIN MARS 14 HEURES | STEPHANE PILLEYRE ET JACQUES DUHEM | DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI |
| PARIS | Le loueur en meublé : Un OVNI fiscal | 23 JUIN 7 HEURES | STEPHANE PILLEYRE ET JACQUES DUHEM | DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI |
| PARIS | Immobilier d'entreprise | 4 ET 5 JUILLET 14 HEURES | FREDERIC AUMONT | DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI |

Nos prochaines formations consacrées aux stratégies de rémunération et aux sociétés holding...

| | | | | |
|--------------|--|---|--------------------------------------|--|
| PARIS | Stratégies de rémunération | 4 ET 5 MAI 14 heures | PIERRE YVES LAGARDE | DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI |
| PARIS | Les bons choix pour l'exercice d'une activité libérale | 22 JUIN 7 HEURES | PIERRE YVES LAGARDE | DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI |
| LYON | Les sociétés holding Analyse juridique sociale et fiscale | 21 ET 22 SEPTEMBRE 15 HEURES | PIERRE YVES LAGARDE ET JACQUES DUHEM | DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI |
| PARIS | Les sociétés holding Analyse juridique sociale et fiscale | 16 ET 17 NOVEMBRE 15 HEURES | PIERRE YVES LAGARDE ET JACQUES DUHEM | DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI |

Nos autres formations...

| | | | | |
|--------------|---|---|---------------|--|
| PARIS | Les fondamentaux de la fiscalité patrimoniale | 30 ET 31 MAI 14 HEURES | JACQUES DUHEM | DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI |
| PARIS | Démembrement et principales conséquences fiscales | 1^{er} JUIN 7 HEURES | JACQUES DUHEM | DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI |
| LYON | Fiscalité de la transmission à titre onéreux de la société opérationnelle | 8 ET 9 JUIN 14 HEURES | JACQUES DUHEM | DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI |

| | | | | |
|--------------|--|--|-----------------------------|---|
| PARIS | Fiscalité de l'entreprise et du chef d'entreprise | 14 ET 15 JUIN 14 HEURES | JACQUES DUHEM | DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI |
| PARIS | Délocalisation des biens et des personnes : Analyse juridique et fiscale | 20 JUIN 7 HEURES | YASEMIN BAILLY SELVI | DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI |
| PARIS | Assurance-vie et stratégies patrimoniales | 28 JUIN 7 HEURES | STEPHANE PILLEYRE | DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI |
| PARIS | Les clefs pour une bonne stratégie retraite | 29 JUIN 7 HEURES | VALERIE BATIGNE | DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI |
| PARIS | La mise en œuvre du conseil patrimonial | 29 et 30 JUIN 14 HEURES | STEPHANE PILLEYRE | DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI |
| LYON | La transmission à titre gratuit du patrimoine professionnel | 3 JUILLET 7 HEURES | FREDERIC AUMONT | DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI |
| LYON | L'ISF et le patrimoine professionnel | 4 JUILLET 7 HEURES | YASEMIN BAILLY SELVI | DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI |



PENSEZ A RESERVER VOS PLACES POUR NOTRE SEMINAIRE DE RENTREE



**LES 31 AOUT ET 1^{ER} SEPTEMBRE 2017
A CLERMONT FERRAND**

**CONSACRE A LA PRATIQUE DE L'INGENIERIE PATRIMONIALE APRES LES ECHEANCES
LEGISLATIVES**

15 HEURES DE FORMATION

JACQUES DUHEM ET STEPHANE PILLEYRE : Panorama de l'actualité juridique et fiscale. Que reste t-il de la fiscalité patrimoniale après les élections et la loi de finance rectificative

PIERRE YVES LAGARDE : Quelles sont les nouveautés en matière de protection sociale et de rémunération des dirigeants ?

VALERIE BATIGNE : Comment élaborer dans ce nouveau contexte une stratégie retraite objective ?

[DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI](#)

NOMBRE DE PLACES LIMITE