



MODES DE DETENTION DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

L'embaras du choix....

Me FREDERIC AUMONT

Newsletter n°17 445 du 27 JUIN 2017



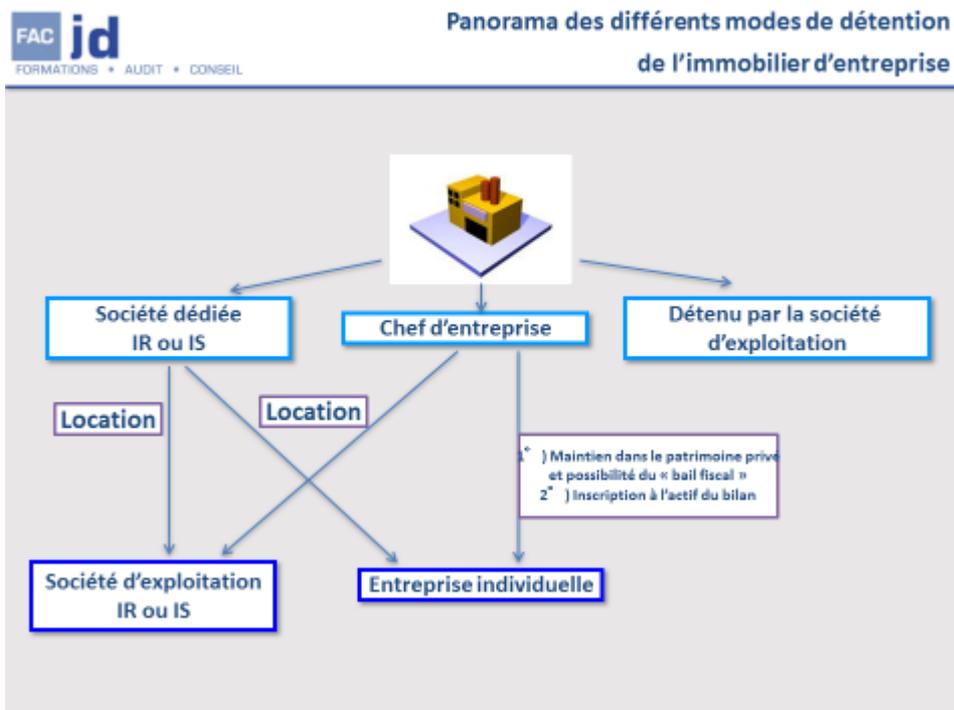
L'acquisition de l'immeuble professionnel peut être réalisée selon plusieurs schémas.

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.

(Remarque : Le législateur a prévu une diminution du taux de l'IS)

Ces tableaux sont extraits de la documentation de Me FREDERIC AUMONT qui sera utilisée lors de notre prochaine formation organisée les 4 et 5 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

Nos dernières formations avant les vacances

LYON	La transmission à titre gratuit du patrimoine professionnel	3 JUILLET 7 HEURES	YASEMIN BAILLY SELVI	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI
LYON	L'ISF et le patrimoine professionnel	4 JUILLET 7 HEURES	YASEMIN BAILLY SELVI	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI
PARIS	L'immobilier d'entreprise	4 ET 5 JUILLET 14 HEURES	FREDERIC AUMONT	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI
<p>Cette dernière formation (14H) est validante au titre des obligations des intermédiaires immobiliers</p> 				

Nos formations pour la rentrée...

PENSEZ A RESERVER VOS PLACES POUR NOTRE SEMINAIRE DE RENTREE

Dernières places disponibles



LES 31 AOÛT 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](#)

Nos autres formations pour la période Septembre /Décembre à Lille, Paris, Montpellier, Bordeaux, Toulouse, Lyon, Rennes...

Le programme définitif sera disponible sur notre site internet dans quelques jours...

Cliquez [ICI](#)