

# LEXIFRANCE

## STRATEGIES DE GESTION DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

L'immobilier d'entreprise constitue un élément majeur, trop souvent négligé, dans l'organisation patrimoniale du dirigeant.

Dans ce domaine, seule une approche pluridisciplinaire permettra d'aboutir à des solutions satisfaisantes.

Ce stage vous permettra de sortir des schémas classiques, de concevoir des solutions habiles et de pratiquer un conseil pertinent, parfaitement adapté sans plonger dans l'abus de droit.

Au travers d'une approche pluridisciplinaire, ce stage a pour objectifs :

- de faire découvrir ou rappeler les nombreuses possibilités de gestion de l'immobilier d'entreprise,
- de révéler les véritables opportunités d'optimisation patrimoniale, juridique et fiscale,
- de mettre en lumière des solutions efficaces, concrètes et fiables,
- de permettre la réalisation d'un conseil approprié.

- **La gestion de l'immeuble lorsque l'entreprise est exploitée à titre individuel**

Conserver l'immeuble dans le patrimoine privé ou l'inscrire à l'actif du bilan ?  
Dans quels cas acquérir l'immeuble en démembrement de propriété ?  
Comment générer de nouveaux amortissements ?  
Comment tirer le meilleur parti de l'effet de levier procuré par l'emprunt ?

- **La gestion de l'immeuble lorsque l'entreprise est exploitée en société**

Quelle est la portée du régime fiscal de la société d'exploitation ?  
Quel est l'intérêt de louer l'immeuble au profit de la société d'exploitation ?  
Dans quelles situations préconiser le bail à construction ou le bail emphytéotique ?  
L'immeuble dans le cadre d'un contrat de crédit-bail est-elle une bonne formule ?  
Dans quelles situations préconiser la vente ou l'apport de l'immeuble à la société ?  
Comment optimiser efficacement grâce au démembrement de propriété de l'immeuble ?  
Comment faire de l'optimisation fiscale grâce aux aménagements et constructions sur sol d'autrui ?

- **La gestion de l'immeuble au travers d'une société civile immobilière**

Comment choisir le bon régime fiscal de la SCI (IR ou IS) ?  
Comment bénéficier des avantages du régime IS tout en neutralisant ses inconvénients ?  
Peut-on comptabiliser des amortissements dans le régime IR ?  
Pourquoi préconiser la cession ou l'apport à la société exploitante des parts d'une SCI détenant l'immobilier ?  
Comment rédiger les statuts de la SCI pour aboutir à une parfaite optimisation ?  
Comment éviter les dangers de la TVA immobilière ?  
Comment optimiser efficacement grâce au démembrement de propriété créé sur des parts sociales ?

- **La gestion de la sortie future de l'immeuble**

Comment organiser une exonération de plus-values à terme ?  
Comment optimiser les droits de mutation à titre onéreux et à titre gratuit ?  
Comment sortir l'immeuble d'une société soumise à l'IS ?