

L'immobilier d'entreprise

Objectifs

- Comprendre comment gérer juridiquement et fiscalement la partie immobilière de l'entreprise
- Appréhender la manière de posséder, d'exploiter et de revendre l'immobilier d'entreprise
- Connaître les fondamentaux de l'investissement dans l'immobilier d'entreprise

Public :

Tout collaborateur travaillant dans le secteur bancaire et souhaitant approfondir ses connaissances en matière d'investissement locatif.

Durée : 2 jours (14 heures)

Participants : 2 à 10 max.

PROGRAMME

1. Introduction sur l'immobilier d'entreprise

- Optimiser le mode de détention de l'immobilier d'entreprise lors de son acquisition.
- Effectuer un diagnostic sur la nécessité de réorganiser ou non l'immobilier de son entreprise
 - Optimisation
 - Garantir le financement
- Réaliser l'immobilier de l'entreprise
 - Un outil de transmission
 - La revente de l'immobilier d'entreprise
 - Le réemploi

2. Les enjeux

- Enjeux économiques
- Enjeux juridiques
- Enjeux fiscaux

(Cas particulier des locaux « monovalents »)

3. Détenir l'immobilier d'entreprise

- Au bilan de l'entreprise : avantages / inconvénients
 - Aspects juridiques et fiscaux : combattre les idées reçues...
 - L'acquisition :
 - Directe (Tva immobilière)
 - Indirecte : le crédit-bail immobilier
 - La phase de détention
 - La phase de cession : les plus-values professionnelles
- Hors bilan de l'entreprise : maintien dans le patrimoine de l'entrepreneur
 - Aspects juridiques et fiscaux
 - La phase de détention

- La société civile immobilière
- Le bail commercial
- Les baux à long terme
- Le crédit-bail immobilier ?
 - La taxation du revenu : revenus fonciers / TVA
- La phase de cession
 - Les plus-values des particuliers
 - La transmission à titre gratuit

4. Techniques d'optimisation lors de l'achat de l'immobilier d'entreprise

- Le démembrement de propriété (Usufruit / Nue-propriété)
- Les techniques sociétaires
 - Aspects juridiques et fiscaux
 - Choix de la structure : société civile / société commerciale ?
 - Vivre la société
 - La société, outil de mobilisation d'un crédit :
 - La caution hypothécaire
 - Eviter la faillite de la société d'exploitation
- Le bail à construction
- Le crédit-bail immobilier
- Les baux à long terme