

## FISCALITE DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

### Objectifs pédagogiques et opérationnels

S'approprier de manière opérationnelle les mécanismes structurels et fiscaux inhérents à la transaction immobilière en immobilier d'entreprise  
Conseiller et accompagner efficacement ses clients vendeurs et investisseurs

### Pré requis

Aucun

### Public

Dirigeants – Juristes – Responsables et collaborateurs des services transaction immobilière – Promoteurs  
Asset managers – Conseils en gestion de patrimoine  
Responsables financiers et leurs collaborateurs

### Suivi et validation

Questions orales ou écrites (QCM)  
Evaluation de la formation en ligne

### Méthodes pédagogiques et moyens techniques

Alternance d'exposés et de cas pratiques  
Tableaux synoptiques  
Etude de cas concrets  
Projection du support de formation

### Durée – Modalités

2 jours, soit 14 heures

## PROGRAMME DETAILLE

### 1. LA STRUCTURATION DE L'ACQUISITION

#### Structuration des modalités de financement

Financement par fonds propres  
Fixation du taux d'intérêt déductible  
Dispositif de limitation de la déduction des charges financières nettes  
Amendement Charasse  
Dispositif anti-hybrides

#### Structuration du mode d'acquisition

Acquisition directe ou indirecte  
Asset deal ou share deal : comparatif des coûts d'acquisition

#### Régime fiscal de la structure d'acquisition

Comparatif structure soumise à l'impôt sur les sociétés vs structure translucide  
Gestion la fiscalité latente (dispositif Quemener)

#### Incidences et portée de la taxe de 3%

Champ d'application  
Ratio de prépondérance immobilière  
Les exonérations sous condition déclarative  
Modalités de paiement

## **2. LA FISCALITE DE L'ACQUISITION**

### **Acquisition et cession d'actifs immobiliers**

Droits de mutation et TVA

### **Acquisition d'un terrain (à bâtir ou non)**

Avec engagement de construire

Avec engagement de revendre

### **Acquisition d'un immeuble neuf**

### **Acquisition d'un immeuble ancien**

Sans engagement de reconstruire

Avec engagement de reconstruire

### **Acquisition de titres de société à prépondérance immobilière**

### **Fiscalité de la revente de l'actif immobilier**

Imposition de la plus-value

Notion de prépondérance immobilière en droits d'enregistrement

Droits d'enregistrement

Notion de prépondérance immobilière en droits d'enregistrement

## **3. LE CREDIT-BAIL ET BAIL A CONSTRUCTION**

### **Crédit-bail immobilier**

Régime fiscal des loyers

Conséquences fiscales (IS, droits d'enregistrement) de la levée d'option

Avantages fiscaux du crédit-bail immobilier par rapport à l'acquisition directe du bien immobilier

### **Bail à construction**

Conséquences fiscales (IS, droits d'enregistrement) du retour des constructions chez le bailleur

Conséquences fiscales de la cession du bail en cours de vie du contrat

## **4. LA FISCALITE DES SOCIETES FONCIERES REGLEMENTEES (OPCI)**

### **Cadre légal et réglementaire**

Les principales règles de fonctionnement des OPCI

Les principaux actifs éligibles

### **Le régime fiscal des SPPICAV et de leurs filiales**

Les conditions de l'exonération

Les obligations de distribution

Les obligations déclaratives spécifiques

### **Le régime fiscal des filiales translucides (SCI)**

### **Le régime fiscal des filiales soumises à l'IS (y compris l'option pour le régime SIIC)**

### **Le régime fiscal des FPI**

### **Le régime fiscal des actionnaires des SPPICAV**

Dividendes

Plus-values

### **Le régime fiscal des porteurs de parts de FPI**

Revenus distribués

Plus-values

***Formation éligible au renouvellement de la carte des professionnels de l'immobilier conformément au décret n°2016-173 du 17/02/2016.***