

Acquisition et détention de l'immobilier en société

Enjeux patrimoniaux et fiscaux

De nombreux dirigeants détiennent de l'immobilier dans leurs sociétés sans avoir mesuré les conséquences : perte du Pacte Dutreil, IFI sur des biens supposément professionnels, redressement pour acte anormal de gestion. Le mauvais montage peut coûter bien plus cher que l'impôt qu'il était censé éviter.

Cette formation vous donne la méthode pour poser les bonnes questions et formuler un conseil argumenté et chiffré.

OBJECTIFS PEDAGOGIQUES DE LA FORMATION

À l'issue de la formation, le bénéficiaire sera en mesure de :

- Conduire un diagnostic structuré d'une acquisition immobilière en sociétés en identifiant les paramètres déterminants pour le choix du montage.
- Mesurer les impacts de l'acquisition sur l'IR, l'IS, l'IFI, la TVA et les régimes de faveur pour expliquer au client les conséquences de chaque option.
- Identifier les risques de requalification pour restituer au client un conseil argumenté et appuyé sur un chiffrage comparé des options.

PUBLIC VISÉ ET PRÉREQUIS

Public visé

- Conseillers en gestion de patrimoine - Experts-comptables – Avocats – Notaires - Agents immobiliers

Prérequis

Avoir suivi une formation initiale ou continue en droit, comptabilité, fiscalité, finance ou gestion de patrimoine.

CONTENU DE LA FORMATION

PARTIE 1 — QUALIFIER LA SITUATION : LES BONNES QUESTIONS À POSER

- Nature et destination du bien : résidence principale, secondaire, locatif ou usage mixte.
- Projet du dirigeant sur le groupe et sur le bien : revente, transmission à un enfant, conservation à la retraite — comment le projet change le conseil.
- Situation personnelle : régime matrimonial, enfants, besoins de revenus ,...

PARTIE 2 — CHOISIR LA STRUCTURE D'ACQUISITION

- Répartition entre usage privatif et location : règles de ventilation admises, seuils de risque, documentation à constituer.
- Quelle forme sociale pour une filiale dédiée ? SCI IR, SCI IS, SAS/SARL. Critères de choix selon les modalités de location et le projet long terme.
- Opter ou non à la TVA ?

PARTIE 3 — IMPACTS SUR L'IFI ET LES RÉGIMES DE FAVEUR

- IFI : qualification des actifs immobiliers dans le groupe, exonération des biens professionnels, pièges des biens mixtes.
- Pacte Dutreil et abattements PVM : conditions de maintien selon la localisation du bien et la nature de la holding.

PARTIE 4 — PRÉVENIR LES RISQUES DE REQUALIFICATION

- Acte anormal de gestion (AAG), abus de bien social (ABS), abus de droit (ABD) : définitions, critères, jurisprudence récente.
- Grille de sécurisation : les éléments à documenter pour chaque option.

CAS PRATIQUE FIL ROUGE — Chiffrage comparé

- Construction du diagnostic pas à pas.
- Comparatif chiffré de plusieurs scénarios.

Ressource remise : **arbre décisionnel permettant un pré-diagnostic pour vos cas clients.**

DURÉE ET LIEU DE LA FORMATION

1 journée — 7 heures | Webinaire Teams | 7h Carte T (sous réserve de la validation du QCM final)

MODALITÉS ET DÉLAIS D'ACCÈS

Inscription par e-mail ou via le site internet www.think-twice.fr

La confirmation d'inscription est adressée dans un délai de 48 heures ouvrées.

La convention de formation est transmise au plus tard 7 jours avant le début de la session.

Délai de rétractation : 14 jours pour les prestations achetées à distance (particuliers).

Pour les professionnels, se référer aux conditions de la convention de formation.

MÉTHODES ET MOYENS MOBILISÉS

- Distanciel en webinaire synchrone (Teams)
- Pédagogie praticienne : apports techniques structurés, illustrés de jurisprudences récentes et de situations réelles. Cas pratique traités tout au long de la journée.
- Supports remis aux participants via leur espace LearnyBox
- Échanges et questions-réponses entre participants et intervenants.

MODALITÉS D'ÉVALUATION

Les acquis sont mesurés en trois temps :

- Quiz de positionnement avant le démarrage de la session
Identification du niveau de connaissance des participants et ajustement pédagogique si nécessaire.
- QCM d'évaluation finale à compléter sur la plateforme Learnybox
Vérification de l'acquisition des compétences et remise d'une attestation de formation.
- Enquête satisfaction bénéficiaire à +90 j.

ACCESSIBILITÉ AUX PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

ThinkTwice s'engage à adapter ses formations aux besoins spécifiques des participants en situation de handicap. Tout besoin d'aménagement doit être signalé au moment de l'inscription. La référente handicap est **Marie-Caroline Blanc** — marie-caroline@think-twice.fr

TARIFS

650 € HT par participant (TVA au taux de 20%)

INTERVENANTS

Marie-Caroline Blanc — Ingénieure patrimoniale

Fondatrice Valeur Ajoutée Conseil | Ingénieure Patrimoniale | Chargée d'enseignement Master 2 Gestion de Patrimoine — Univ. Aix-Marseille III | +15 ans aux côtés des dirigeants, CGP, notaires, avocats et experts-comptables.

Muriel Vigié — Avocate fiscaliste

Fondatrice du cabinet Muriel Vigié Avocat | Chargée d'enseignement Master droit fiscal appliqué - Univ. Paris Dauphine | Ancienne inspectrice principale des finances publiques | Auteur pour LexisNexis | +27 ans d'expérience en formation des professionnels | Partenaire habituelle des experts-comptables, notaires et avocats.

CONTACTS

Référente pédagogique & administrative : Marie-Caroline Blanc

- Email : marie-caroline@think-twice.fr
- Téléphone : 06 68 02 41 92
- Site internet : www.think-twice.fr

THINK TWICE SAS

CONCRET · EXIGEANT · PRAGMATIQUE

RCS Aix-en-Provence – 106 580 947

Organisme de formation enregistré auprès du Préfet de la région Paca n°93132529013.

Cet enregistrement ne vaut pas agrément de l'Etat