

Le démembrement de propriété appliqué à L'immobilier d'entreprise

Notre cabinet vous accompagne dans la mise en place des opérations de démembrement de propriété, outil d'ingénierie patrimonial performant.

Couplé à l'acquisition de l'immobilier d'entreprise, il permet en effet de se constituer un patrimoine dans des conditions économiques et fiscales optimales.

Public concerné ?

- Les chefs d'entreprises souhaitant acquérir un bien immobilier affecté à la société d'exploitation.
- Les sociétés d'exploitation, détenant un bien immobilier inscrit à l'actif de leur bilan.

Buts recherchés ?

- Bénéficier du régime d'imposition le plus avantageux.
Avantages d'une imposition à l'IR (possibilité à l'issue de l'usufruit de bénéficier du régime des plus-values immobilières en cas de cession de l'immeuble ou des parts de SCI et de l'IS déduction des frais d'acquisition, amortissement de l'immeuble, taux d'IS à comparer au taux d'imposition des associés personnes physiques)
- Améliorer la situation financière de la société d'exploitation et notamment la trésorerie et les capitaux propres.
- Se constituer un patrimoine immobilier dans des conditions fiscales, économiques et patrimoniales optimales.
- Sortir d'une situation subie, transférer le bien immobilier détenu par la société d'exploitation dans le patrimoine privé du dirigeant à moindre coût et faciliter la cession de la société d'exploitation.

Techniques utilisées ?

- Cession temporaire de l'usufruit de parts sociales de SCI soumise à l'IR,
- Démembrement *ab initio* de l'immeuble (la société d'exploitation acquiert l'usufruit de l'immeuble et la SCI soumise à l'IR la nue-propriété),
- Cession de la nue-propriété de l'immeuble à une SCI soumise à l'IR

Nature de la mission ?

- Définition des objectifs recherchés (mise en place d'un bilan patrimonial),
- Recherche de la solution de démembrement adaptée à votre situation,
- Analyse des documents juridiques et fiscaux liés à l'opération,
- Assistance pour sécuriser juridiquement, fiscalement et comptablement l'opération de démembrement de propriété.
- Suivi de l'opération dans le temps,

Parallèlement, création si besoin d'une SCI

Annexes

- Notre lettre de mission à nous retourner signée,
- Documents à nous transmettre (Copie CI ou passeport, Evaluation de la valeur de l'immeuble et de sa valeur locative, RIB ou autorisation de prélèvement).