

La transmission d'immeubles par le biais de schémas sociétaires

 Présentiel

 7h

 12 personnes max

PUBLIC

- Collaborateur EC confirmé
- Chef de mission EC
- Expert-comptable
- Responsable service juridique

LIEU

LISSES (91)

PROFIL DU FORMATEUR

Les formateurs sont des professionnels sélectionnés pour leur maîtrise du sujet enseigné et leur expérience pratique afin de proposer une approche pragmatique et concrète des sujets traités.

PRE-REQUIS PEDAGOGIQUES

Connaissance de base en droit des sociétés et fiscalité immobilière requise

🎯 OBJECTIFS DE LA FORMATION

- Comparer transmission directe et schéma sociétaire : choisir le bon outil au cours du diagnostic
- Sécuriser un apport préalable sans risquer de requalification fiscale
- Utiliser la fusion et la cession de titres comme leviers de transmission à moindre coût
- Optimiser la donation de parts de sociétés immobilières en intégrant l'IFI dans l'équation
- Identifier un risque d'abus de droit et adapter le schéma pour le neutraliser

🔄 OBJECTIFS PÉDAGOGIQUES

Vous repartirez avec la capacité de traiter un dossier de transmission immobilière de A à Z, de justifier votre recommandation devant votre client, et d'anticiper les risques de requalification.

☰: CONTENU

> Pourquoi cette formation est indispensable pour votre cabinet ?

Vos clients détiennent un patrimoine immobilier significatif. À chaque transmission, un mauvais choix de schéma peut coûter des dizaines de milliers d'euros en fiscalité évitable. Cette journée vous donne les clés pour conseiller avec précision, sécuriser vos recommandations face à l'abus de droit, et devenir le référent transmission immobilière de vos clients.

FIL ROUGE — La famille DUMONT : un dossier réel, traité de A à Z

Au cours de cette journée, vous suivrez le dossier de la famille Dumont : 4 biens immobiliers détenus via une SASU (1,9M€), une SC, un projet de transmission aux enfants, et une contrainte d'organisation. Vous appliquerez immédiatement les outils vus à chaque module sur ce cas réel.

QUESTIONS TRAITÉES :

• MODULE 01 — Pourquoi recourir aux schémas sociétaires ?

Poser le cadre avant de choisir un outil & éviter les erreurs de départ

- Avantages et limites de la technique sociétaire vs transmission directe
- Grille de lecture opérationnelle : quel schéma pour quel type de patrimoine immobilier ?
- Identifier la fonction patrimoniale de l'immeuble dans le patrimoine global du client
- Cession d'immeuble vs cession de droits sociaux : comparatif coût/bénéfices chiffré

Fil rouge — Famille Dumont :

Premier diagnostic du dossier : immeuble détenu en direct, SASU, projet de transmission.

Quelle est la bonne porte d'entrée ?

•MODULE 02 — L'apport préalable et la filialisation immobilière

L'apport préalable est l'opération que tout le monde fait et que trop peu sécurisent vraiment. Un régime mal choisi, une condition non respectée, et c'est toute la stratégie qui s'effondre — parfois 3 ans après lors d'un contrôle fiscal.

- Isoler ou regrouper les actifs immobiliers : enjeux et choix stratégiques
- Choisir la bonne structure receveuse
- Aspects juridiques et fiscaux de l'apport préalable : Droits d'enregistrement, plus-value immobilière, TVA à l'apport
- Sécuriser le régime fiscal de l'apport face à un changement ultérieur de régime : la rédaction des statuts, l'intention économique, le délai critique
- Conditions à respecter pour éviter toute remise en cause

Point vigilance — Mini abus de droit (art. L64A LPF, applicable depuis le 1er janvier 2020)

L'administration peut désormais remettre en cause les montages ayant un but principalement (et non plus seulement exclusivement) fiscal. L'apport préalable suivi d'une cession rapide des titres est dans le radar permanent des contrôleurs. La substance économique de la restructuration doit être réelle, démontrée et antérieure à tout projet de cession.

•MODULE 03 — Les outils du transfert indirect d'immeubles - Le cœur opérationnel de la formation

Des outils aux conséquences différentes : fiscalement, juridiquement, pratiquement. Les connaître c'est bien. Savoir lequel choisir selon le dossier et le chiffrer face au client, c'est ce qui fait la différence concurrentielle.

- Transmission par cession de titres : l'outil le plus souple, à condition de bien l'encadrer
- L'évaluation préalable : méthodes patrimoniales
- La décote pour illiquidité, clause d'agrément ou minorité : la justifier, la documenter et l'intégrer
- Les garanties incontournables dans le protocole de cession
- Le pacte d'actionnaires post-cession : anticiper les conflits cédant, cessionnaire et associés minoritaires

Fil rouge — Famille Dumont :

Schéma mis sur la table. Vous calculez le coût net (TPF, IS, droits d'enregistrement, honoraires), identifiez les risques juridiques propres, et formulez une recommandation argumentée et chiffrée. Débat collectif sur le choix final.

•MODULE 04 — L'arrêt Musel appliqué à la transmission : neutraliser la bombe fiscale des emprunts

Quand un associé de SCI décède alors qu'un emprunt est en cours, une bombe fiscale peut exploser silencieusement : IS sur extinction de dette, actif successoral gonflé artificiellement, droits de succession décuplés. L'arrêt Musel et la clause séquestre permettent de désamorcer ce mécanisme, à condition de l'anticiper au bon moment et dans les bonnes formes.

- Le problème : ce que personne ne calcule avant qu'il soit trop tard
 - Mécanisme standard sans clause séquestre
 - Le double effet fiscal immédiat
 - Illustration chiffrée
- La solution : la clause séquestre, fondée sur l'arrêt Musel
 - Principe de la clause séquestre
 - La double neutralisation si les conditions cumulatives sont respectées
 - Sort final des capitaux séquestrés : protection bancaire maintenue

Fil rouge — Famille Dumont :

Emprunt résiduel de 600 000 €. L'assurance décès est au profit de la banque. Vous calculez l'économie réalisable avec la clause séquestre, évaluez si les 4 conditions Musel sont réunies sur ce dossier, et rédigez les arguments à présenter à la banque.

•MODULE 05 — IFI : Transformer la contrainte fiscale en levier de transmission

La donation de parts de sociétés immobilières est souvent traitée comme une simple variante de la donation immobilière. C'est une erreur : les règles d'évaluation, la décote sur parts et les interactions avec l'IFI en font un outil à part entière plus puissant, plus souple, et fiscalement plus avantageux qu'une donation directe.

- Donation de parts de sociétés à prépondérance immobilière
 - Règles générales : formalisme et fiscalité applicable
 - Abattements spéciaux selon le type d'actifs
 - Démembrement des parts sociales et donation-partage
- La décote sur parts de sociétés immobilières : un levier d'évaluation décisif
- Participations dans des sociétés immobilières et IFI
 - Base d'imposition : valorisation des parts, décote et stratégies d'optimisation
 - Déduction du passif à l'IFI
- Articulation donation des parts et apport préalable ou TUP : l'ordre des opérations change tout

Fil rouge — Famille Dumont :

M. Dumont souhaite donner la nue-propriété des parts de leur SASU à leurs deux enfants. Vous calculez la valeur taxable après décote, l'impact sur son IFI dès l'année suivante, les droits de donation dus, et comparez avec une donation directe de l'immeuble. Le bilan chiffré parle de lui-même.

•MODULE 06 – CAS PRATIQUE

La session qui transforme la journée en compétence immédiatement utilisable dès le lundi matin. Dossier inédit, contraintes multiples, pas de bonne réponse unique : exactement comme dans la vraie vie.

- Patrimoine immobilier complexe : 4 biens immobiliers de rapport détenus via une SASU,
- Contraintes multiples : projet de transmission à court terme, pression fiscale actuelle à réduire rapidement, cession prochaine de 2 appartements, nécessité de maintenir une structure patrimoniale saine et pérenne
- Question posée - quelle stratégie globale recommandez-vous : quel schéma, dans quel ordre, avec quels arbitrages fiscaux et juridiques, et quel est le risque d'abus de droit à documenter ?

Déroulé du cas pratique :

Travail en groupes : diagnostic complet, choix du schéma principal, identification des risques de requalification, chiffrage de l'économie fiscale



MODALITÉS PÉDAGOGIQUES

Échange d'expériences

Étude de cas

Exposé avec diaporama commenté

MOYENS ET SUPPORTS PÉDAGOGIQUES

Salles de formation disposant des matériels pédagogiques et techniques nécessaires (paperboard, vidéoprojecteur, visioconférence, etc.) au bon déroulement de la formation.

- Diaporama au format électronique
- Documentation
- Test de validation des connaissances
- Support dématérialisé

Les supports étant dématérialisés, nous conseillons aux participants de les télécharger préalablement, et de se munir d'un ordinateur portable.

MODALITÉS D'ÉVALUATION ET DE SUIVI

- Questionnaire de validation des acquis.
- Feuille de présence signée par les participants ou rapport de connexion si classe virtuelle.

MODALITÉS D'ACCÈS

En cas de situation de handicap, contacter le référent : Annie CLEMENCON - contact@aecc91.com

Conformément à la réglementation (loi du 11 Février 2005 et Articles D.5211-1 et suivants du code du travail), AECC 91 s'engage à répondre aux besoins particuliers des stagiaires en situation de handicap en proposant des aménagements en termes de durée, rythme, méthodes et supports pédagogiques...).

Le cas échéant, l'organisme de formation pourra mobiliser des compétences externes (Centre de Ressources Formation Handicap, P.A.S AGEFIPH-FIPHFP) et les ressources AD HOC (ACCEA, EPATECH,..) pour la recherche de solutions permettant l'accès aux formations.