



**TF FORMATION**

17 place Saint Pierre – 75018 PARIS  
Tél +33 (0)1 42 52 23 62 - Fax +33 (0)3 88 24 16 81  
E-mail : [tf.formation@fournaise.net](mailto:tf.formation@fournaise.net)

# LA GESTION FISCALE DE L'IMMOBILIER DANS LES GROUPES

## Intervenant

### Hervé KRUGER

Expert-comptable diplômé et commissaire aux comptes  
Docteur en droit, ancien avocat spécialiste en droit fiscal  
Animateur de Conférences Club Fiscal des Experts Comptables  
Professeur associé à l'Université de Bourgogne

Auteur de l'ouvrage « La gestion fiscale des holdings » publié dans la série « Pratiques d'Experts » par la Revue Fiduciaire

## Public

### Niveau perfectionnement / spécialisation

Experts comptables, Commissaires aux comptes  
Chefs de mission cabinets comptables  
Avocats fiscalistes  
DAF et fiscalistes d'entreprises  
Conseils en patrimoine  
Notaires

**Prérequis :** néant

## Durée

1 journée de 7 heures  
9h00-12h30 et 14h00-17h30

## Tarif

850 € HT + TVA 20 %

## Contact

01 42 52 23 62  
03 88 35 48 89  
[tf.formation@fournaise.net](mailto:tf.formation@fournaise.net)

## Lieu et date

**Paris, 20 juin 2024**

**MULTIBURO GARE SAINT LAZARE  
1, Cour du Havre  
75008 PARIS \***

\* Lieu susceptible de modifications

## ❖ OBJECTIFS PEDAGOGIQUES

*Il est fréquent dans les groupes que les actifs immobiliers utilisés soient détenus par la société mère, par une société sœur, ou encore par une filiale de type société civile ou SNC qui met ces biens à la disposition des sociétés utilisatrices.*

*Chacun de ces schémas de gestion immobilière génère un certain nombre d'opportunités, mais aussi de risques et de difficultés spécifiques en matière fiscale. Ils sont également de nature à affecter certaines opérations patrimoniales, compte tenu de l'application éventuelle de l'IFI, et de l'exclusion de principe des opérations immobilières au regard du « pacte Dutreil ».*

*Cette journée de formation a pour objectif de passer en revue les modalités de détention multiples à disposition d'un groupe de sociétés, d'analyser les conséquences des choix faits par les dirigeants ou les actionnaires et de passer en revue une partie des multiples questions fiscales qui se posent inmanquablement de l'achat à la cession de l'immobilier détenu par une société.*



## ❖ PROGRAMME DE LA FORMATION\*

### 1. L'IMMOBILIER DETENU DIRECTEMENT PAR LA HOLDING

#### a. L'apport ou la cession d'immeubles (ou de parts de SPI) à la holding

- . Droits d'enregistrement
- . Attention aux valeurs
  - Les apports à prix minorés
  - Les apports à prix majorés

#### b. Les conditions de facturation des loyers aux filiales

- . Normalité des loyers
- . Prise en charge de frais par les différentes sociétés
- . Plus de protection par l'intégration fiscale sauf facturations à prix coûtant

#### c. Les opérations particulières

- . Réévaluations libres
- . Détention d'immeubles de placement et régime des provisions
- . Lease-back etc.

### 2. LA GESTION DES FILIALES ET PARTICIPATIONS IMMOBILIERES

#### a. Rappel des règles générales

- . Régime des distributions
- . Régime mère-fille : Cas particulier des filiales de sociétés marchands de biens
- . La notion de titres de participation

#### b. Régime des plus et-moins-values (et des provisions)

- . La définition de la prépondérance immobilière
- . Les conséquences de la prépondérance immobilière
  - Non-application du régime du long terme (au passage : attention aux rachats pour annulation)
  - Régime spécifique des SPI cotées
  - Le régime des provisions

#### c. La détention de titres de sociétés non soumises à l'IS ( SCI, SNC, SCCV...)

- . La remontée des résultats au plan comptable et fiscal
- . les usages critiqués des clauses de distribution automatique des résultats
- . Le régime des plus-values – Le correctif « Quemener »
- . La dépréciation des titres, leur annulation après la vente de l'immobilier détenu

---

\* NB : Nos programmes sont communiqués à titre indicatif : ils sont susceptibles d'être corrigés en fonction des évolutions législatives ou jurisprudentielles pour coller au plus près de l'actualité.



**TF FORMATION**

17 place Saint Pierre – 75018 PARIS  
Tél +33 (0)1 42 52 23 62 - Fax +33 (0)3 88 24 16 81  
E-mail : [tf.formation@fournaise.net](mailto:tf.formation@fournaise.net)

# LA GESTION FISCALE DE L'IMMOBILIER DANS LES GROUPES

## ❖ PROGRAMME DE LA FORMATION (SUITE)

### 3. L'IMMOBILIER DU GROUPE ET L'IMPOSITION DU PATRIMOINE

#### a. Impôt sur la fortune immobilière

##### . Principes et limites de l'exemption des immeubles d'exploitation

Exposé des principes

Exemples

##### . Principes et limites du régime des biens professionnels

Exposé des principes

Exemples

#### b. Pacte Dutreil et immobilier de groupe

##### . Principes généraux du pacte Dutreil

##### . La question de l'activité accessoire

##### . La question de la holding animatrice



## ❖ MOYENS MIS EN ŒUVRE

### ▪ Nos formateurs :

Nos formateurs opérationnels sont des experts, praticiens reconnus exerçant dans leur domaine d'intervention.

### ▪ Nos moyens d'évaluation et de suivi :

Nos formations sont composées d'une partie théorique, de partages d'expériences, d'une évaluation des acquis par un questionnaire et, le cas échéant, de cas pratiques.

### ▪ Nos méthodes et moyens pédagogiques :

- Des supports pédagogiques conçus avec le plus grand soin par nos intervenants sont transmis sous format dématérialisé aux participants inscrits, en amont de la formation. Ils permettent aux participants de s'en servir comme outils d'information dans le cadre de leur exercice professionnel.
- Le jour de la formation, nos intervenants disposent d'un support pédagogique format Powerpoint qui est projeté lors de la formation, ainsi que d'un tableau de type « paperboard ».
- Au besoin, nos intervenants ont accès à d'autres outils (Word, Excel, Internet Explorer) qui sont projetés depuis un ordinateur.
- Le cas échéant, des cas pratiques (énoncés et corrigés) sont remis aux participants le jour de la formation.
- Une salle est réservée pour accueillir les stagiaires et celle-ci est adaptée au nombre d'inscrits.
- Nos intervenants utilisent une pédagogie active : illustration de leurs propos par des cas concrets et mise en situation des participants par des cas clients.
- Des temps de questions/réponses sont également ouverts à plusieurs reprises lors de la formation, afin de s'assurer de la bonne compréhension des participants et de leur plein engagement.

### ▪ Modalités d'inscription :

L'inscription à la formation s'effectue par :

- retour du bulletin d'inscription ci-dessous exclusivement par mail à [tf.formation@fournaise.net](mailto:tf.formation@fournaise.net),
- en ligne, sur le site <https://www.fournaise.net/> rubrique « Formations ».

Par ailleurs, les inscriptions ne sont effectives qu'après réception des frais de participation.

***Les inscriptions et leur règlement doivent être réalisés au plus tard 8 jours avant la date de la formation.***

### ▪ Accessibilité aux personnes en situation de handicap :

TF FORMATION est dans une démarche d'inclusion des personnes en situation de handicap. Nous mettons tout en œuvre pour accueillir ce public dans nos formations.

Cependant chaque situation étant particulière, si vous le souhaitez, vous pouvez contacter Mme Stephanie NEHLEP-GUITARD par mail à [tf.formation@fournaise.net](mailto:tf.formation@fournaise.net) ou par téléphone au 03 88 35 48 89 pour étudier au mieux votre demande et sa faisabilité.



# LA GESTION IMMOBILIERE DES LOCAUX D'ENTREPRISE et LA GESTION FISCALE DE L'IMMOBILIER DANS LES GROUPES

## BULLETIN D'INSCRIPTION FORMATION (1 jour)

Paris, 20 juin 2024

(l'adresse précise vous sera reconfirmée avec la convocation)

### PARTICIPANT :

Nom : ..... Prénom : .....

Fonction : ..... Diplôme acquis : .....

Mail : ..... Téléphone portable : .....  
(Pour transmission du support de formation)

### PRECISIONS NECESSAIRES A L'ENVOI DES CONVENTIONS PAR VOIE ELECTRONIQUE ET A LA FACTURATION :

Cabinet/société : .....

Représenté par (nom et prénom du dirigeant) : .....

Adresse mail du représentant : .....  
(Pour envoi de la convention par voie électronique)

Téléphone portable du représentant : .....  
(Pour envoi de la convention par voie électronique)

Adresse : .....

Code Postal : ..... Ville : .....

Mail : ..... Téléphone : .....  
(pour transmission de facture)

### ANALYSE DU BESOIN ET POSITIONNEMENT

1. Qu'attendez-vous prioritairement de la formation ? (Une seule réponse possible)

- Une actualisation de vos connaissances
- Un approfondissement de vos compétences
- Une formation à de nouvelles fonctions ou missions
- Une aide à la préparation d'examens professionnels
- Un développement de votre culture personnelle
- Autre : .....

2. Qui est à l'initiative de la demande de cette formation ?

- Le responsable hiérarchique
- Le participant lui-même

3. Dans quel contexte est survenu ce besoin ?

- Je mets à jour mes connaissances professionnelles de manière régulière et/ou dans le cadre de mes obligations réglementaires de formation
- J'ai besoin d'acquérir de nouvelles compétences afin de répondre à une demande client et/ou du marché professionnel dans lequel j'évolue



# LA GESTION IMMOBILIERE DES LOCAUX D'ENTREPRISE et LA GESTION FISCALE DE L'IMMOBILIER DANS LES GROUPES

4. Comment évaluez-vous votre niveau de connaissance vis-à-vis des objectifs pédagogiques fixés par notre formation ?

Objectifs pédagogiques	Je maîtrise déjà ce point et recherche une simple mise à jour de mes connaissances	Je dispose d'un premier niveau de connaissances sur ce point et cherche à approfondir et développer celles-ci	Je ne dispose pas de connaissances sur ce point	Autres (merci de préciser)
Modalités d'acquisition ou de transmission de l'immobilier à la holding : points d'attention	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Détention par la holding et gestion directe du bien : loyers, charges, amortissements, dépréciations	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Définition de la prépondérance immobilière des titres	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Gestion des filiales immobilières IS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Gestion des filiales immobilières sociétés de personnes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Fiscalité patrimoniale : de l'immobilier IFI et Pacte Dutreil	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Souhaitez-vous transmettre une question sur la formation à votre formateur, avant de rencontrer celui-ci ?				
.....				
.....				
.....				

**FRAIS DE PARTICIPATION : 850 € HT, SOIT 1 020 € TTC**

*Ce prix inclut : participation à la formation, pauses et remise du support de formation  
Il ne comprend pas le déjeuner, qui peut être pris ensemble dans un restaurant à proximité (paiement sur place).*

Règlement par virement à TF FORMATION SAS

Banque	Guichet	N° compte	Clé	Devise		
30087	33002	00077981601	88	EUR		
Domiciliation				BIC (Bank Identifier Code)		
CIC SCHILTIGHEIM I				CMCIFRPP		
Identifiant international de compte bancaire - IBAN (International Bank Account Number)						
FR76	3008	7330	0200	0779	8160	188

*L'inscription n'est effective qu'à réception du virement. Nous vous ferons suivre une convention de formation.  
En cas de prise en charge du coût de la formation, le dossier OPCO est géré par le client.*



TF FORMATION

17 place Saint Pierre – 75018 PARIS  
Tél +33 (0)1 42 52 23 62 - Fax +33 (0)3 88 24 16 81  
E-mail : [tf.formation@fournaise.net](mailto:tf.formation@fournaise.net)

# LA GESTION IMMOBILIERE DES LOCAUX D'ENTREPRISE et LA GESTION FISCALE DE L'IMMOBILIER DANS LES GROUPES

## IMPORTANT :

En cas d'annulation effectuée moins de 15 jours avant la date de la formation ou en cas d'absence le jour même, le paiement de l'inscription restera pleinement dû et ne donnera lieu à aucun remboursement.

## DATE ET SIGNATURE :

*Merci de nous retourner ce bulletin d'inscription, exclusivement par mail à [tf.formation@fournaise.net](mailto:tf.formation@fournaise.net), au plus tard 15 jours avant la date de la formation.*