



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

STRATEGIES DE DETENTION IMMOBILIERE 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

Modalités et délai d'accès :

Voir page A-4/4

Durée

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

Tarif

880 € HT + TVA 20 %

Contact

01 42 52 23 62
03 88 35 48 89
tf.formation@fournaise.net

Lieu et date

Paris, 13 octobre 2026

MITWIT OFFICE (anciennement 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 ».

Par ailleurs, la loi de finances pour 2026 prévoit un traitement spécifique de l'immobilier dit « somptuaire », à travers la nouvelle « taxe holding » comme dans les restrictions apportées au « 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. LA GESTION DES IMMEUBLES AU SEIN DU GROUPE

a. les loyers

- . Normalité des loyers
- . Prise en charge de frais accessoires par les différentes sociétés
- . Abandons de loyers

b. Les amortissements et dépréciations

- . Amortissements : règles générales ; valeur du terrain
- . Dépréciations : Cas des immeubles « de placement »

c. Les opérations particulières

- . Réévaluations libres
- . Lease-back etc.

2. LA GESTION DES FILIALES ET PARTICIPATIONS IMMOBILIERES

a. La notion de prépondérance immobilière

- . Mise en garde générale sur les valeurs retenues dans les opérations
- . Rappel des enjeux de la prépondérance immobilière
- . Conséquences

b. Les dividendes reçus des filiales immobilières

- . Régime mère-fille ou pas et cas particulier des filiales de sociétés marchands de biens
- . Distributions émanant de sociétés de personnes

c. Les cessions de titres de filiales immobilières du groupe

- . La notion de titres de participation et ses conséquences
- . 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

d. Le traitement des frais d'acquisition de titres

- . Cas général
- . Prépondérance immobilière

* 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.



❖ PROGRAMME DE LA FORMATION (SUITE)

e. la dépréciation des titres

- . Cas général
- . Prépondérance immobilière

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. La nouvelle « taxe holding » change-t-elle quelque chose ?

c. 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,
- 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 ou par téléphone au 03 88 35 48 89 pour étudier au mieux votre demande et sa faisabilité.



BULLETIN D'INSCRIPTION FORMATION (1 jour)

Paris, le 13 octobre 2026

Lieu de formation : PARIS 75008, MITWIT OFFICE (anciennement MULTIBURO) Gare Saint LAZARE, 1 Cour du Havre

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

4. *Votre expérience professionnelle :*

- ☐ Moins de 4 années
- ☐ Entre 4 et 10 années
- ☐ Plus que 10 années



STRATEGIES DE DETENTION IMMOBILIERE DANS LES GROUPES

5. 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	☐	☐	☐	
Détention par la holding et gestion directe du bien : loyers, charges, amortissements, dépréciations	☐	☐	☐	
Définition de la prépondérance immobilière des titres	☐	☐	☐	
Gestion des filiales immobilières IS	☐	☐	☐	
Gestion des filiales immobilières sociétés de personnes	☐	☐	☐	
Fiscalité patrimoniale : de l'immobilier IFI et Pacte Dutreil	☐	☐	☐	
Souhaitez-vous transmettre une question à votre formateur sur les sujets traités en amont de la formation ?				



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

STRATEGIES DE DETENTION IMMOBILIERE DANS LES GROUPES

FRAIS DE PARTICIPATION : 880 € HT, SOIT 1 056 € 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.

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, au plus tard 15 jours avant la date de la formation.