



## **FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER PROFESSIONNEL ET COMMERCIAL**

### **MODULE 1 :**

**Introduction à la problématique du financement immobilier d'entreprise.**

#### **Objectif :**

- **Acquérir une culture générale financière et fiscale afférente au domaine du financement de l'immobilier professionnel.**

#### **Publics concernés :**

- **Chefs d'entreprises souhaitant acquérir leur immobilier professionnel.**
- **Employés et cadres du secteur bancaire et financier souhaitant élargir leur compétence et se familiariser avec ce domaine d'activité.**
- **Collaborateurs des établissements consulaires, publics ou parapublics, et des collectivités locales, en contact avec les chefs d'entreprises.**
- **Employés et cadres du secteur immobilier souhaitant diversifier leurs compétences.**
- **Etudiants en finance/gestion ou en immobilier souhaitant acquérir une connaissance de ce domaine.**

#### **Pré requis :**

- **Connaissance des mécanismes financiers et fiscaux élémentaires propres à l'entreprise (comptes de bilan, comptes de résultat, règles de déductibilité des charges, règles d'amortissements...)**

#### **Méthode pédagogique :**

- **Construction d'un exemple et comparaison entre les différentes formules de financement en termes d'impacts financiers et fiscaux.**

#### **Durée : une journée**



## **RESUME DU PROGRAMME (Module 1) :**

### **Louer ou acheter ses murs ?**

#### **Choix du mode de détention de l'actif immobilier professionnel :**

- **Dans la structure d'exploitation** : avantages/inconvénients de ce mode de détention.
- **En dehors de la structure d'exploitation** : avantages/inconvénients.
  - o Le cas général de la SCI fiscalement transparente :
  - o Autres modes de détentions :

#### **Choix du type de financement : Crédit ou crédit-bail ?**

- **Le crédit :**
  - o Si l'immeuble est dans la structure d'exploitation :
  - o Si l'immeuble est dans une structure patrimoniale
- **Le crédit-bail :**
  - o Si l'immeuble est dans la structure d'exploitation :
  - o Si l'immeuble est dans une structure patrimoniale

**Présentation et commentaire d'un tableau synthétique des différentes formules de financement.**

**Conclusion**



## **FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER PROFESSIONNEL ET COMMERCIAL**

### **MODULE 2 :**

**Etude détaillée des différents montages spécifiques à l'immobilier professionnel et commercial.**

#### **Objectif :**

- **Acquérir une connaissance approfondie des mécanismes financiers et fiscaux propres à l'immobilier professionnel.**

#### **Publics concernés :**

- **Chefs d'entreprises souhaitant acquérir leur immobilier professionnel.**
- **Employés et cadres du secteur bancaire régulièrement interrogés pour des demandes de conseils et de montages de dossiers de financements d'immobilier d'entreprise.**
- **Collaborateurs des établissements consulaires, publics ou parapublics, et des collectivités locales en contact avec les chefs d'entreprises.**
- **Employés et cadres du secteur immobilier souhaitant approfondir leur compétence dans le domaine des montages financiers spécifiques.**
- **Etudiants en finance/gestion ou en immobilier souhaitant acquérir une compétence particulière dans ce domaine.**

#### **Pré requis :**

- **Connaissance des principaux mécanismes financiers et fiscaux propres à l'immobilier d'entreprise : montages en crédit, en crédit-bail, particularités des différentes formules, fiscalité des plus-values et des revenus immobiliers.**

#### **Méthode pédagogique :**

- **Construction d'un exemple comparatif entre les différentes solutions, en intégrant les impacts financiers et fiscaux liés à la détention (revenus) et à la cession (plus-values)**
- **Durée : une journée**



## **RESUME DU PROGRAMME (Module 2) :**

### **Deux questions fondamentales :**

- Où loger l'immobilier professionnel ? :
- Comment le financer ? :

### **Fiscalité comparée du crédit et du crédit-bail :**

- Comparatif chiffré entre un crédit et un crédit-bail en cas de détention de l'immobilier dans la structure d'exploitation.
- Comparatif chiffré entre un crédit et un crédit-bail en cas de détention de l'immobilier dans une structure patrimoniale.

### **Montages particuliers dans les structures patrimoniales :**

- Le crédit In Fine.
- L'option IS.
- Exemples chiffrés illustrant ces cas ; avantages/inconvénients par rapport à un crédit classique ou à un crédit-bail immobilier.

### **La TVA afférente aux opérations de crédit et de crédit-bail immobilier :**

- Intérêt de l'option TVA.
- Dans quels cas ne pas opter pour la TVA.

### **Calcul des plus-values de cession selon le mode de financement choisi :**

- Plus-values de cession d'un immeuble financé en crédit.
- Plus-values de cession d'un immeuble financé en crédit-bail.
- Exemples chiffrés comparatifs.

### **Les opérations particulières :**

- Le lease-back.
- Le bail à construction.
- Le démembrement de propriété.

**Présentation et commentaire d'un tableau synthétique des différentes formules de financement.**

**Conclusion.**