FISCALITÉ

Fiscalité de l'immobilier d'entreprise : qualifier, arbitrer et sécuriser

Une entreprise qui occupe ou loue des locaux professionnels prend des décisions fiscales lourdes sans toujours le savoir. Le choix entre détention directe interposition d'une SCI ou crédit-bail commande le traitement des loyers l'amortissement du bien et le sort de la TVA. Les arbitrages retenus à l'acquisition se paient souvent à la sortie lorsque la plus-value révèle le coût réel du montage. Deux jours soit 14 heures pour reprendre la chaîne complète : modes de détention traitement des loyers et des charges option à la TVA droits d'enregistrement puis cession et restructuration. Chaque séquence part d'une situation apportée par les participants.

DURÉE	MODALITÉ	TARIF	DÉLAI D'ACCÈS
2 jours — 14 h	**Présentiel**	**À partir de 2 065 € HT**	**11 jours ouvrés après validation du financement.**

Mon Pôle Formation est un organisme certifié Qualiopi. La certification qualité a été délivrée au titre de la catégorie d'action suivante : **ACTIONS DE FORMATION** — certificat n° 76 31 02622 31 (SGS ICS)

01 Public visé et prérequis

PUBLIC VISÉ
Responsables fiscaux directeurs financiers experts-comptables juristes d'entreprise et conseils accompagnant des sociétés propriétaires ou locataires de locaux professionnels.

PRÉREQUIS
Pratiquer la fiscalité des entreprises et lire couramment une liasse fiscale.

POSITIONNEMENT À L'ENTRÉE
Analyse du besoin et test de positionnement. Vos réponses sont partagées avec votre formateur afin d'adapter la formation à votre niveau et votre contexte professionnel.

02 Objectifs pédagogiques

À l'issue de la formation, le participant sera capable de :

- Comparer les modes de détention d'un immeuble professionnel selon leurs effets fiscaux
- Déterminer le régime d'imposition des loyers et la déductibilité des charges associées
- Décider de l'option à la TVA sur les loyers et en gérer les conséquences
- Chiffrer le coût d'acquisition en droits d'enregistrement et en TVA immobilière
- Anticiper l'imposition de la plus-value selon le montage retenu
- Sécuriser les flux entre la société d'exploitation et la structure propriétaire

03 Programme détaillé

M1 Modes de détention de l'immeuble professionnel

- Choisir avant de subir
- Détention directe par la société d'exploitation et effets sur le bilan
- Interposition d'une société civile à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés
- Détention par le dirigeant et mise à disposition de l'exploitation
- Crédit-bail immobilier démembrement et location de longue durée
- Critères de choix selon l'horizon de détention et le projet de cession
- Cas pratique : Comparaison de quatre montages de détention pour l'acquisition d'un même local d'activité.

M2 Loyers charges et résultat

- Suivre l'argent du bail
- Qualification des loyers en revenus fonciers résultat commercial ou résultat soumis à l'IS
- Amortissement du bâtiment et des composants selon le régime applicable
- Déduction des intérêts d'emprunt des travaux et des charges de propriété
- Loyer pratiqué entre parties liées et risque d'acte anormal de gestion
- Traitement des déficits et de la trésorerie remontée au dirigeant
- Atelier : Reconstitution du résultat d'une SCI sur un exercice à l'impôt sur le revenu puis à l'impôt sur les sociétés.

M3 TVA droits d'enregistrement et taxes annexes

- Le coût caché des opérations
- Champ de la TVA immobilière à l'acquisition et à la construction
- Option à la TVA sur les loyers de locaux nus et formalisme associé
- Droit à déduction régularisations et conséquences d'un changement d'affectation
- Droits de mutation selon la nature du bien et la qualité de l'acquéreur
- Taxes foncières et taxes annexes supportées par le propriétaire ou refacturées
- Mise en situation : Décision d'option à la TVA pour un immeuble loué à un locataire partiellement assujetti.

M4 Sortie de l'immeuble et restructuration

- Préparer la cession très en amont
- Plus-value professionnelle ou plus-value des particuliers selon la structure
- Cession de l'immeuble ou cession des titres de la société propriétaire
- Apport de l'immeuble et opérations de restructuration
- Transmission au sein de la famille et poursuite de l'exploitation
- Régularisations de TVA déclenchées par la sortie
- À retenir : Le régime de la plus-value de sortie est déterminé par le choix de détention fait à l'entrée.

04 Modalités pédagogiques, méthodes et moyens

MODALITÉS PÉDAGOGIQUES
Présentiel

LIEU / FORMAT
Dans vos locaux — jusqu'à 10 collaborateurs, Paris — Présentiel

MÉTHODES MOBILISÉES
• Apports théoriques, ateliers et cas pratiques. Support de cours numérique et fiches méthodes fournis.

ENCADREMENT
Formateurs qualifiés et expérimentés, experts de leur domaine, sélectionnés par Mon Pôle Formation.

05 Modalités d'évaluation et de suivi

ÉVALUATION DES ACQUIS
• QCM et mises en situation. Évaluation des acquis en début et en fin de parcours, évaluation à chaud et à froid à 60 jours.

SUIVI DE L'EXÉCUTION
• Émargement des participants
• Certificat de réalisation remis à l'issue de la formation

SANCTION DE LA FORMATION
Attestation de fin de formation et certificat de réalisation remis à chaque participant.

06 Type de reconnaissance

Formation non certifiante — Attestation de fin de formation et certificat de réalisation remis à chaque participant.

07 Modalités d'accès, financement et tarifs

MODALITÉS D'INSCRIPTION
Inscription en ligne, par téléphone, par devis ou via votre OPCO.

DÉLAI D'ACCÈS
11 jours ouvrés après validation du financement.

FINANCEMENTS POSSIBLES
- OPCO et plan de développement des compétences
- FAF et CFP
- France Travail
- Paiement jusqu'à 6 fois sans frais

DATES / SESSIONS
Entrées permanentes

FORMULE	DÉTAIL	TARIF
Inter-entreprises	-10 % dès 2 participants, -15 % dès 3, -20 % à partir de 4 inscrits sur la même session.	**À partir de 2 065 € HT**

Prix nets — exonération de TVA, article 261-4-4° du CGI.

08 Accessibilité aux personnes en situation de handicap

Accessible aux personnes en situation de handicap. Contactez notre référent handicap pour construire une solution adaptée : contact@monpoleformation.fr

RÉFÉRENT HANDICAP
Tiffany LESTROUBAC

CONTACT
contact@monpoleformation.fr

09 Indicateurs de résultats

INDICATEUR	RÉSULTAT	MODALITÉS DE CALCUL
Taux de satisfaction	**N/A**	Moyenne des notes de satisfaction des stagiaires sur les 12 derniers mois
Taux d'abandon	**N/A**	Calculé sur les 12 derniers mois

Résultats arrêtés au 26/09/2026. N/A : donnée non disponible ou effectif insuffisant sur la période.

10 Contacts

INSCRIPTIONS ET INFORMATIONS
contact@monpoleformation.fr
01 87 66 57 66

ADRESSE
10a rue du Maréchal de Lattre de Tassigny, 76420 Bihorel

RÉCLAMATIONS
Par e-mail : contact@monpoleformation.fr