Droit immobilier d'entreprises

**ECTS** : 3

**Description du contenu de l'enseignement :**

Cet enseignement pluridisciplinaire offrira aux étudiants une vision panoramique et macroéconomique de l'investissement immobilier.
L'objectif est alors de leur permettre d'acquérir des connaissances théoriques et des réflexes pratiques afin de répondre aux impératifs du dirigeant dans le cadre d'une réflexion stratégique de long terme.
Seront étudiés:

- **Le processus d'acquisition de l'immeuble d'exploitation:** principe de valorisation, audit technique et juridique, modalités de financement et impacts fiscaux, fiscalité de la détention (IR/IS/IFI), fiscalité de l'acquisition (droits d'enregistrement (taux de droit commun, taux réduit).
- **L'externalisation de l'immeuble d'une structure soumise à l'impôt sur les sociétés:**vente à un tiers, crédit-bail, scission de société, réduction de capital par attribution de l'actif immobilier, attribution de l'immobilier à titre de dividendes.
- **Les techniques d'optimisation**: stratégies basées sur le démembrement de propriété, refinancement.

Enseignants responsables :
- Pierre CENAC
- Sylvain GUILLAUD-BATAILLE

**Compétence à acquérir :**

L'immobilier d'entreprise se trouve aujourd'hui au cœur des préoccupations personnelles et professionnelles du dirigeant. Du côté de l'entreprise, l'immobilier constitue un support de croissance permettant de consolider, pérenniser et financer l'activité d'une société. Du côté du dirigeant, l'immobilier peut à la fois être un vecteur d'organisation successorale et de financement de son train de vie (retraite et dépendance).

L'immobilier d'entreprise répond ainsi à des objectifs hybrides, à la fois professionnels et patrimoniaux. C'est pourquoi la structuration de l'acquisition et de la détention de cette typologie d'actifs méritent une attention toute particulière dans un contexte fiscal confiscatoire et instable. Il appartient alors aux différents conseils d'analyser et de mettre en œuvre toutes les stratégies visant à limiter cette contrainte fiscale en proposant au dirigeant une structuration réversible susceptible de s'adapter aux évolutions juridiques et fiscales.