HM FORMATION

Programme de formation

Fiscalité du crédit-bail immobilier

Durée : 7h

Public : Responsables comptables et financiers, Fiscalistes, Contrôleurs de gestion

Objectifs : Acquérir une connaissance approfondie des mécanismes financiers et fiscaux propres aux opérations de crédit-bail immobilier.

Pré-requis : Une très bonne connexion internet est requise pour le format distanciel synchrone

Modalités techniques, pédagogique et d'encadrement :

En format présentiel :
Salle équipée avec video-projecteur (ou TV) et paperboard. Connexion WIFI.
Ordinateur portable pour chaque participant. Le stagiaire pourra amener le sien si il le souhaite.
En cas de formation intra-entreprise, les moyens techniques décrits ci-dessus doivent représenter une référence idéale.

En format distanciel : synchrone avec le formateur via Zoom ou outil équivalent (télé-présentiel).

Approche pédagogie : transfert de compétences méthodologiques, cas d'applications pratiques.
Etudes de cas illustrant les exposés et facilitant l'appropriation des connaissances
Support de formation remis au participant

Modalités d'évaluation des connaissances : Exercices pratiques, questions orales, QCM et/ou test complété par une auto-évaluation des acquis par le stagiaire.

Modalité d'évaluation de l'appréciation des participants : Questionnaire d'appréciation à chaud à l'issue de la formation. Et à froid plusieurs mois après la formation pour s'assurer de l'ancrage des acquis et du transfert de compétences en situation professionnelle.

Modalité de suivi de l'action de formation : Feuille d'émargement co-signée par demi-journée ou séance de formation.

Contenu détaillé de la formation :

Contexte juridique et financier

- Les clauses essentielles du contrat
- La problématique financière
- La situation fiscale du crédit-preneur
- Les règles de déductibilité des loyers
- Exercice d'application

Examen d'une matrice de proposition de crédit-bail immobilier

- Les différentes rubriques
- La tarification

Examen d'une proposition de crédit-bail immobilier à partir d'un cas réel

- Analyse des différentes rubriques de l'offre de financement et des barèmes proposés

Les conséquences de la cession d'un contrat

- Principes généraux
- Détermination de la plus-value de cession
- Les droits de mutation
- Exercice d'application
- Le régime fiscal applicable en cas d'acquisition des droits d'un précédent crédit-preneur
- Qualification des droits
- Détermination de la fraction non amortissable des droits

Les conséquences de la levée d'option

- Réintégration d'une fraction des loyers versés
- Amortissement de l'immeuble acquis
- Cession de l'immeuble acquis en crédit-bail
- Exercice d'application

Comparatif crédit / CBI pour une entreprise à l'IS

- Exemple comparatif chiffré

La situation fiscale du crédit-bailleur

- L'amortissement de l'immeuble
- La provision spéciale
- Les produits imposables

Les principaux cas particuliers

- Le traitement des subventions
- Situation du crédit-preneur
- Situation du crédit-bailleur
- Subvention accordée au travers du terrain
- Les contrats en régime SICOMI
- Le régime spécifique de la SICOMI
- Limites et contraintes du régime

Les opérations réalisées dans le cadre de SCI

- Le régime applicable en cours de contrat
- Le régime applicable lors de la levée d'option

Comparatif crédit / CBI pour une SCI non assujettie à l'IS / assujettie à l'IS

- Les modalités d'application des droits d'enregistrement
- Les droits et la TPF
- L'option TVA : intérêt d'opter pour la TVA sur les loyers

Le lease-back : intérêt de l'opération

- Le régime privilégié
- Les montages aves SCI patrimoniales

Sanction de la formation : Attestation de formation (L.6353-1 du Code du travail)