

Acquisition d'un bien immobilier

Asset deal ou share deal ?



POUR QUI ?

Agents immobiliers, asset managers, avocats, experts-comptables, commissaires aux comptes

Prérequis : il est nécessaire de disposer d'une pratique en matière de transactions immobilières mais il n'est pas nécessaire d'avoir des compétences en fiscalité



QUELS OBJECTIFS ?

- Analyser les conséquences fiscales d'une acquisition immobilière en direct ou via une société.
- Comparer les impacts d'un *asset deal* et d'un *share deal* selon la situation.
- Évaluer les risques fiscaux liés à l'acquisition d'une société immobilière.
- Identifier les leviers fiscaux utiles à la négociation.



POURQUOI CHOISIR CETTE FORMATION ?

Lorsque l'on souhaite procéder à l'acquisition d'un immeuble détenu par une société, deux montages peuvent être mis en place : soit l'acquisition de l'immeuble (*asset deal*) soit acquisition des parts de la société qui est propriétaire de l'immeuble (*share deal*).

L'alternative entre l'un ou l'autre des montages a des conséquences fiscales très différentes pour le vendeur et l'acquéreur.

Cette formation vous permettra de mieux appréhender ces conséquences et ainsi d'être mieux armé pour mener une négociation d'acquisition d'un bien immobilier.

Cette formation est animée par un avocat fiscaliste spécialisé en fiscalité immobilière.



INFORMATIONS & INSCRIPTION

- Cette formation peut être organisée en intra-entreprise
- **Mode d'animation :** présentiel (à l'Espace Formation GERESO de Paris Montparnasse) et/ou distanciel selon vos demandes.
- **Nous contacter :**
Tél. 02 43 23 09 09 – Mail : contact@finharmony.net
Site web : finharmony.net



PROCHAINES SESSIONS

► 2 mars 2027

► 13 mai 2027



TARIF : 1 295 € HT



Spécialisation



1 jour

PROGRAMME DE VOTRE FORMATION

► Environnement juridique de l'acquisition de sociétés immobilières

- Différentes formes juridiques : sociétés de capitaux (SA, SAS, SARL) ou sociétés de personnes (SCI, SNC, SCCV)
- Qualification et mode de fonction fiscal de chacune de ces formes juridiques
- Modalités de remontée de cash aux associés ou actionnaires

► Appliquer les droits d'enregistrement à l'acquisition de l'immeuble ou des titres

- Droits d'enregistrement en cas d'acquisition d'un immeuble
- Acquisition d'une société : définition de la notion de société à prépondérance immobilière et ses conséquences

► Identifier les différences de traitement fiscal entre *asset deal* et *share deal*

- Conséquences fiscales de la cession de l'immeuble pour le vendeur personne physique, SCI ou société IS (*asset deal*)
- Conséquences fiscales pour le vendeur d'une cession de parts d'une société qui est propriétaire de l'immeuble (*share deal*)
- Spécificité de cession de société de personnes (jurisprudence Quemener)
- Aspects fiscaux pour l'acquéreur de l'immeuble en cas d'*asset deal* : actif non réévalué

✓ **APPLIQUER | Cas pratique :** traiter un cas concret des conséquences fiscales en comparant la situation d'une vente de l'immeuble et celle d'une cession de parts desociété immobilière

► Aspects TVA de la cession d'un bien immobilier

- Mécanisme de régularisation de la TVA
- Cession dans le cadre de la transmission universelle du patrimoine (article 257 Bis CGI)
- Audit fiscal d'acquisition en cas de *share deal* : identifications des potentiels risques fiscaux en matière d'impôt sur le revenu, de TVA et d'impôt local
- Synthèse : critères de choix entre un *asset deal* et un *share deal*

✓ **ÉVALUER | Quiz interactif de fin de session pour tester l'acquisition des connaissances clés abordées pendant la formation**

► MODALITÉS PÉDAGOGIQUES

Recueil de vos attentes depuis votre espace web 15 jours avant le début de la formation et auto-diagnostic de vos compétences.
Une diversité de méthodes pédagogiques pour répondre aux différents profils d'apprentissage, encourager la participation active et consolider les acquis par l'expérimentation et la pratique.

Supports pédagogiques :

Support d'animation, apports documentaires (fiches de synthèse, tableaux...) et autres ressources disponibles dans votre espace.

Pendant la formation :

Alternance de développements théoriques et d'illustrations tirées de cas réels. Une mise en situation des participants est proposée. De nombreux cas pratiques permettent de valider l'acquisition des compétences au fur et à mesure de la formation.

► SUIVI ET ÉVALUATION DE LA FORMATION

Feuille d'émargement et attestation de fin de formation. Évaluation à chaud et à froid assurée par la solution LearnEval.