

## EXPERT COMPTABLE IMMOBILIER

# CABINET D'EXPERTISE COMPTABLE CASAGRANDE ET ASSOCIÉS

## LE DÉMEMBREMENT, UN DISPOSITIF POUR OPTIMISER LA DÉTENTION DES LOCAUX D'ENTREPRISE

**D**ans la majorité des cas les propriétaires créent une SCI qui achète les locaux et qui facture un loyer à l'entreprise. Un schéma courant qui entraîne des conséquences fiscales, d'après Bernard Casagrande.

« Chaque dispositif, SCI classique (I.R.) ou SCI avec option impôt sur les sociétés (I.S.), présente un avantage et un inconvénient inversé. Avec l'I.R., forte fiscalité malgré l'absence de revenu réels pendant la phase de remboursement d'emprunt mais peu de plus-value à la vente, avec l'I.S. faible fiscalité pendant la capitalisation et très forte fiscalité sur la cession ». En général cette fiscalité représente environ 50 % du prix des locaux.

### VOUS NOUS APPRENEZ QUE L'ON PEUT ÉVITER DE TELS INCONVÉNIENTS AVEC LE DÉMEMBREMENT

La séparation du droit de propriété entre l'usufruit et la nue-propriété permet de répartir plus logiquement les revenus et la fiscalité correspondante.

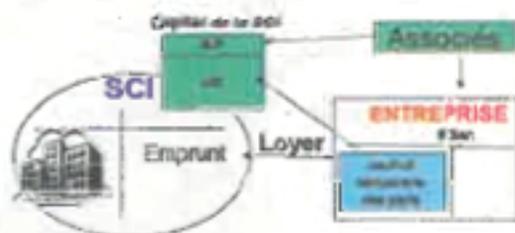
### COMMENT LE DÉMEMBREMENT S'APPLIQUE-T-IL AUX LOCAUX D'ENTREPRISE ?

L'entreprise (société à l'I.S.) achète aux associés de la SCI l'usufruit des parts pour

les faibles dividendes de la SCI et assume la faible fiscalité correspondante. Au terme du démembrement (en général à la fin du crédit) retour aux revenus fonciers pour les associés mais sur des revenus qui seront alors réellement perçus. Et en cas de vente, application du régime favorable de la fiscalité des particuliers.

Le démembrement permet donc successivement de profiter des régimes de l'I.S. et I.R. sans en avoir les inconvénients en cas de vente, en toute légalité.

Ce dispositif assez complexe nécessite l'assistance de spécialistes. Dans notre cabinet, nous avons déjà « démembrés » avec succès plus de 100 SCI de locaux d'entreprise.



### CABINET D'EXPERTISE COMPTABLE CASAGRANDE ET ASSOCIÉS

14, bd Paul-Dourmer - Le Cannel  
Tél. 04 92 18 61 90

Plus d'informations sur le site :

<http://www.demembrement-06.fr/>