Programme de formation détaillé

Cession d’entreprise et bail – SUCENTB

Code produit : SUCENTB

Domaine : Immobilier

Tarif : 150 € HT

Niveau : Initiation

Modalité : E-learning

Durée : 4.00 heures

Public :

Ce parcours de formation est principalement destiné aux professionnels de la banque, et aux IOBSP, IAS, Agents ou négociateurs immobiliers désireux de satisfaire à leur obligation de formation continue annuelle.

Prérequis :

Aucun

Objectif

- Connaitre l’impact juridique et fiscal des différentes catégories de bail lors de la cession du fonds de commerce ou de la société commerciale
- Maîtriser les différentes formes de bail, élément d'actif incorporel stratégique de l'entreprise. Comprendre l'importance des différentes clauses de la convention de garantie d'actif et de passif

Programme de la formation

Partie 1 – La cession du fonds de commerce

Organisme de formation enregistré en Île-de-France sous le Numéro de déclaration d'activité 11757290175 (ne vaut pas agrément de l’État)

- La distinction entre la cession du fonds de commerce et du droit au bail

  – Les critères différenciant

  – Les conséquences juridiques et fiscales

- Modalités de transfert de la propriété commerciale

  – Droit du preneur en cas de cession au successeur dans le fonds

  – Indemnité de déspécialisation avec négociation tripartite en cas de cession du droit au bail

  – Obligation légales relatives au transfert du bail

- Régime fiscal de la transmission : le bail commercial comme élément d'actif de l'entreprise

  – Régime de droit commun

  – Régimes de faveur des articles 238 quindecies et 151 octies du CGI

  – Régime de faveur des petites entreprises

  – Régime « départ à la retraite »

  – Transmission à titre gratuit

Partie 2 – La cession de la société commerciale

- Le bail commercial comme élément d'actif incorporel stratégique cédé
- Point d'alerte en matière d'audit d'acquisition

  – Validation de la propriété commerciale (les grands réseaux commerciaux de distribution, l'exemple des Terrasses du Port, paiement des loyers)

  – Le cas particulier du droit au renouvellement et du contrat à durée indéterminée

  - Analyse des coûts (modalités d'indexation, zones de renouvellement, répartition des charges, …)

Organisme de formation enregistré en Île-de-France sous le Numéro de déclaration d'activité 11757290175 (ne vaut pas agrément de l'État)

- Rédaction de la convention de garantie d’actif et de passif

  – L’effet déclaratif

  – Un exemple rédactionnel

  – Un cas pratique de mise en oeuvre

Partie 3 – La question de la cession associée de l’immobilier d’entreprise

- Choix relatif à la cession concomitante

  – Cession de l’immobilier d’entreprise si dissociée (limitation du risque économique)Négociation du bail commercial comme élément essentiel du protocole de cession

- Cas particulier du démembrement

  – En principe l’usufruit (des parts ou de l’immeuble) appartient à la société commerciale

  – Valorisation du droit immobilier dans le cadre de la cession

    – Négociation du bail commercial au terme de l’usufruit temporaire en cas de démembrement sur les parts sociales

- Régime fiscal de la cession

  – Régime de droit commun des plus-values immobilières des particuliers (et ce y compris les cessions temporaires d’usufruit)

  – Régime des sociétés à l’IS

  – Régime des cessions en matière de location équipée

    – Régime des crédits-baux immobilier

- Conclusion

A l'issue de ce parcours de formation, le participant se verra délivrer une attestation de fin de formation.

Une assistance technique et pédagogique de l'apprenant est assurée tout au long de la formation via une adresse mail (formateur@af2a.com)

permettant de contacter soit le service en charge des aspects techniques et logistiques, soit un formateur expert du domaine abordé, avec une réponse dans les 48 heures.

Moyens d’évaluation

- Questionnaire initial d'évaluation des besoins du stagiaire
- Évaluation des acquis de la formation par le biais de QCM et/ou d'exercices pratiques
- Évaluation de la satisfaction à chaud
- Évaluation de la satisfaction à froid

Méthodes pédagogiques

- Formation dispensée dans le cadre d’un environnement numérique pédagogique mettant à disposition de l’apprenant des supports pédagogiques, ainsi que des exercices d’accompagnement
- Documentation téléchargeable

Délais et modalités d’accès

- Accès au module de formation en ligne sur la plateforme d'apprentissage SumatrabyAF2A 24h après règlement
- Formation disponible 7jours/7, 24h/24 via une connexion Internet haut débit, pendant toute la durée de mise à disposition prévue

Organisme de formation enregistré en Île-de-France sous le Numéro de déclaration d'activité 11757290175 (ne vaut pas agrément de l’État)