



# OPTIMISATION FISCALE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

*Pour les particuliers : à quelle structure recourir ?*

Intervenants

Karine Reuter  
**ÉTUDE KARINE REUTER**  
Claude Poncelet  
**KPMG TAX LUXEMBOURG**  
Jean-Luc Dascotte  
**WILDGEN & ASSOCIÉS**  
Claude Zimmer  
**BDO COMPAGNIE FIDUCIAIRE**

- Acquisition au Luxembourg : l'intérêt de la SCI
- Acquisition à l'étranger : les avantages des SA immobilières, SCI françaises, Soparfi, Sicar, FIS ou SPF
- Quelles solutions d'optimisation fiscale proposer ?

**MARDI 27 MAI 2008**  
HÔTEL HILTON ■ LUXEMBOURG

# ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES VIA LE LUXEMBOURG

*Entreprises : comment les structurer ?*

Intervenants

Georges Gudenburg  
**WILDGEN & PARTNERS**  
Éric Fort  
**ARENDT & MEDERNACH**  
Patrick Reuter  
**ELVINGER, HOSS & PRUSSEN**  
Xavier Canis  
**CANIS LE VAILLANT AVOCATS**  
Heiko Gemmel  
Michael Dettmeier  
**LOVELLS LLP DÜSSELDORF**

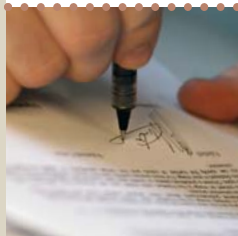
- Quelles sont les structures disponibles au Luxembourg ? OPC, certificats immobiliers, titrisation, Sicar, Soparfi, FIS
- Quel traitement fiscal des revenus immobiliers en France et en Allemagne ?
- Selon le pays de l'investissement, à quelle structure recourir ?

**MERCREDI 28 MAI 2008**  
HÔTEL HILTON ■ LUXEMBOURG

# “ Particuliers : comment structurer fiscalement votre patrimoine immobilier ?

MARDI 27 MAI 2008

OPTIMISATION FISCALE  
DU PATRIMOINE  
IMMOBILIER



## À qui s'adresse cette formation ?

- Conseillers en gestion de patrimoine
- Responsables de clientèle privée
- Directeurs des affaires immobilières
- Directeurs des investissements immobiliers
- Investisseurs immobiliers
- Responsables fonds immobiliers
- Directeurs juridiques et fiscaux
- Directeurs administratifs et financiers
- Administrateurs et gérants
- Directeurs financiers
- Notaires
- Avocats fiscalistes

8h45 *Accueil des participants*

9h00 *Allocution d'ouverture*

9h15 *Cas pratique*

## L'acquisition d'un immeuble au Luxembourg par une SCI

- Exposition d'un exemple pratique
- Analyse juridique et fiscale
  - Quelles précautions prendre dans le contrat de société ?
  - Impôts sur le revenu : le traitement fiscal des revenus locatifs et des plus-values en cas de cession
  - Impôts indirects : les droits d'apport et droits d'enregistrement, la possibilité de l'option à la TVA

- Les intérêts pratiques de cette structure
  - Dans le cadre d'une succession
  - De l'exploitation d'une entreprise professionnelle
  - Comparaison avec l'indivision et la société de capitaux

**Karine Reuter**

Notaire

**ÉTUDE KARINE REUTER**

Premier juge honoraire

10h15 *Pause-café*

## Acquisition d'un immeuble à l'étranger : à quelles structures recourir ?

10h30 *Cas pratique*

## L'acquisition d'un immeuble par une SA immobilière

- Exposition d'un exemple pratique
- Analyse juridique et fiscale
  - Quelles précautions prendre dans la rédaction des statuts ? Un pacte d'actionnaires est-il nécessaire ?
  - Impôts sur le revenu : application des conventions de lutte contre la double imposition, traitement fiscal des revenus locatifs et des plus-values de cession

- Les intérêts pratiques de cette structure : avoir des actions au porteur, faciliter la transmission successorale

**Claude Poncelet**

Directeur

**KPMG TAX LUXEMBOURG**

11h30 *Cas pratique*

## Spécificités de l'acquisition par une SCI française

- Exposition d'un exemple pratique : détention d'un immeuble en France
- Analyse juridique et fiscale :
  - Quelles précautions prendre dans le contrat de société ?
  - Impôts sur le revenu : l'application des nouvelles dispositions de la convention luxo-française de lutte contre la double imposition, l'analyse de la jurisprudence récente en matière de plus-values
- Les intérêts pratiques de cette structure : simplicité d'utilisation, flexibilité avec la possibilité d'opter ou non pour l'imposition française

**Jean-Luc Dascotte**

Avocat aux Barreaux de Luxembourg, Bruxelles et Paris

**WILDGEN & ASSOCIÉS**

12h30 *Déjeuner*

14h00 *Cas pratique*

## L'acquisition par une Soparfi, une Sicar, un FIS ou une SPF

- La Soparfi, structure de droit commun : quelles insuffisances ? Quels apports des structures plus récentes ?
- Comment ces structures peuvent-elles détenir de l'immobilier ?
- Quels avantages d'y recourir ?
  - Absence d'imposition dans le chef de la structure
  - Discretion de la SPF
  - Possibilité de regrouper des investissements avec les FIS et la SICAR

- Quels inconvénients ?
  - Incertitude quant à leur appréhension par les administrations fiscales étrangères
  - Impossibilité pour la SPF d'investir directement dans de l'immobilier d'où le recours à une structure intermédiaire
  - Investissement dans un risque pour la SICAR
  - Investissement minimum élevé pour les FIS

**Claude Zimmer**

Partner

**BDO COMPAGNIE FIDUCIAIRE**

15h30 *Pause-café*

15h45 *Table ronde*

## Quelles solutions d'optimisation fiscale proposer ?

- Présentation de différents cas pratiques avec les variables suivantes : différents pays (Allemagne, Belgique, France), personnes physiques résidentes ou non résidentes...
  - Les structures possibles et leur coût
  - En définitive, quelle structure retenir selon les cas ?
- Orateurs de la journée**

17h00 *Clôture de la journée*

**IFE**  
International Faculty  
for Executives

Nos prochaines formations

- La SPF  
18 et 19 juin 2008 – Luxembourg
- Gestion de votre patrimoine immobilier  
24 juin 2008 – Bruxelles

Pour tout renseignement,  
veuillez nous contacter  
au +32 (0)2 533 10 15  
ou par e-mail :  
ifebenelux@ifexecutives.com



# Sociétés : en quoi le Luxembourg est-il attractif pour acquérir de l'immobilier à l'étranger ?

MERCREDI 28 MAI 2008

ACQUISITIONS  
IMMOBILIÈRES  
VIA LE LUXEMBOURG



## Quels sont les objectifs pédagogiques ?

- Appréhender toutes les structures à disposition pour l'acquisition d'un bien immobilier par un particulier et par une société
- Pour les particuliers, saisir les solutions d'optimisation fiscale possibles
- Pour les sociétés, comprendre le traitement fiscal des revenus dégagés selon le pays du lieu d'acquisition

## Quelle est la méthode de travail ?

- Des exemples pratiques présentés par des experts de la matière
- Un support écrit remis aux participants
- Des intervalles réservés aux questions des participants

8h45 *Accueil des participants*

9h00 *Allocution d'ouverture*

## Les structures disponibles au Luxembourg

### 9h15 Quels avantages de recourir aux OPC pour l'acquisition immobilière directe ou indirecte réalisée par une société ?

- Dans quels cas utiliser les formes juridiques possibles FCP, SICAV ou SICAF ?
- Régime fiscal : tous les OPC sont-ils impactés par la Directive fiscalité de l'épargne ? Quelle taxation indirecte (taxe d'abonnement) ? Quelle soumission à la TVA ?

▪ Intérêts pratiques de chaque structure et exemple de montage

**Georges Gudenburg**

Avocat

**WILDGEN & PARTNERS**

10h15 *Pause-café*

### 10h30 Quels avantages de recourir aux certificats immobiliers ou à la titrisation pour l'acquisition immobilière directe ou indirecte réalisée par une société ?

- Aspects juridiques et fiscaux du certificat de placement immobilier
  - Nature juridique : titre de créance et non titre de propriété
  - Quelle est la valeur de remboursement ou valeur de liquidation du certificat ? Quelle rémunération ?
  - Fiscalité des revenus
  - Durée du placement
  - Quelles garanties donner aux porteurs ? Rôle du contrôleur de gestion et des assemblées des porteurs de certificats. Le mandat d'hypothéquer l'immeuble
  - Quels sont les risques encourus sur la rémunération et le capital ?
  - La fin du certificat : quelles conditions ? Peut-on recourir à une sortie anticipée ? Quel traitement fiscal des plus et moins-values ?

### ▪ Le recours à la titrisation

- Les différents cas : titrisation directe du « risque » immeuble, titrisation indirecte d'un ou de plusieurs immeubles, titrisation indirecte par création de compartiments spécifiques
- Neutralité fiscale, service de gestion exonérée de TVA

▪ Intérêts pratiques de chaque structure et exemples de montage

**Éric Fort**

Avocat

**ARENDET & MEDERNACH**

### 11h30 Quels avantages de recourir à la Soparfi, à la Sicar, ou au FIS pour l'acquisition immobilière directe ou indirecte réalisée par une société ?

- Dans quels cas continuer d'utiliser la structure classique Soparfi ?
- Les avantages et les limites du recours à la SICAR : flexibilité, capital variable ou capital fixe, limitation du droit d'apport, régime fiscal attractif, absence de limite d'investissement, la notion de « capital risque »
- Les avantages d'un FIS : investisseurs avertis, fiscalité attractive, application des conventions de lutte contre la double imposition, flexibilité dans la structuration

▪ Intérêts pratiques de chaque structure et exemple de montage

**Patrick Reuter**

Avocat

**ELVINGER, HOSS & PRUSSEN**

12h30 *Déjeuner*

## Quel traitement fiscal des revenus immobiliers dans les pays d'acquisition ?

### 14h00 Quelle utilisation des structures luxembourgeoises pour l'acquisition directe ou indirecte de biens immobiliers en France ?

- Quelle appréhension locale de ces structures ?
- Comment alléger la pression fiscale sur les revenus fiscaux dégagés via des structures luxembourgeoises ?

- Quelles sont les conséquences de l'entrée en vigueur de l'avenant à la convention franco-luxembourgeoise ?
- Quels avantages par rapport aux structures françaises ?

**Xavier Canis**

Avocat

**CANIS LE VAILLANT AVOCATS**

15h00 *Pause-café*

### 15h15 Using of Luxembourg structures for direct or indirect acquisition of real estate in Germany?

- Typical structures in the German real estate practice
- How to reduce the German tax burden by way of Luxembourg structures?
- Which are the German taxes from which one cannot escape?
- Which advantages have Luxembourg structures compared to German structures?

**Heiko Gemmel**

Lawyer

**Michael Dettmeier**

Lawyer

**LOVELLS LLP DÜSSELDORF**

16h15 *Table ronde*

### Selon le pays dans lequel on investit, à quelle structure recourir ?

- Les différentes opérations possibles : achats de parts dans des sociétés immobilières, acquisition de biens immobiliers, investissements dans des fonds immobiliers...
- Quelles opérations est-il préférable de réaliser selon les pays ?
- Les différentes structures possibles
- Exemples tirés de la pratique pour une acquisition réalisée dans les pays de l'Est, en Amérique Latine...
- Pour quels profils d'investisseurs ?
- À quels coûts ? Quels gains escompter ?
- Est-il intéressant d'externaliser le patrimoine immobilier d'une société ?

**Orateurs de la journée**

17h15 *Clôture de la formation*



## Renseignements programme

**Stéphanie Leroy Farasse**  
sleroy@efe.fr

## Renseignements inscriptions

IFE BENELUX  
Rue de la Science, 4  
1000 Bruxelles  
Tél. : +32 (0)2 533 10 15  
Fax : +32 (0)2 534 89 81  
ifebenelux@ifexecutives.com

## Participation (+ 3 % TVA)

1 jour : 850 € HT  
2 jours : 1 500 € HT

Ces prix comprennent les déjeuners, les rafraîchissements et la documentation de la formation. Vous pouvez payer, en indiquant le nom du participant :

- par chèque à l'ordre d'EFE Luxembourg
- par virement à notre banque – FORTIS Banque  
IBAN : LU24 0030 2485 2343 0000  
Code BIC : BGLULL, au nom d'EFE Luxembourg S.A.R.L., avec mention du numéro de facture.

## Inscriptions

Dès réception de votre inscription, nous vous ferons parvenir une facture qui devra être payée avant le début de la conférence.

Les informations demandées sont nécessaires au traitement de cette fiche. Conformément à la loi du 08/12/92 modifiée sur le respect de la vie privée, vous pouvez accéder à ces informations et en demander la rectification. Nos adresses peuvent faire l'objet d'une cession, d'une location ou d'un échange à d'autres sociétés. Si vous ne souhaitez pas être destinataire de leurs documents, merci de nous le signaler.

## Annulations

Formulées par écrit, elles donneront lieu à un remboursement intégral si elles sont reçues 15 jours avant la formation. Passé ce délai, 50 % du montant de la participation, ou 100 % en cas d'annulation le jour J, sera retenu à titre d'indemnité forfaitaire. Les remplacements seront admis à tout moment. Les demandes d'annulation et de remplacement devront être formulées par écrit (courrier, fax ou e-mail).

## Dates et lieu de la formation

**MARDI 27 & MERCREDI 28 MAI 2008**  
**Hôtel Hilton**  
**Rue Jean Engling, 12**  
**L - 1466 Luxembourg**  
**Tél : +352 43781**

Attention : le lieu de la formation est susceptible d'être modifié. Merci de vous référer à la convocation qui vous sera transmise 10 jours avant la formation

IFE

## Pour modifier vos coordonnées

Tél. : +32 (0)2 533 10 20 - E-mail : correctionbdd@ifexecutives.com  
Vous pouvez photocopier ce document ou le transmettre à d'autres personnes intéressées.

- OUI**, je m'inscris à la formation "Optimisation fiscale du patrimoine immobilier" (code 26111) le mardi 27 mai 2008
- OUI**, je m'inscris à la formation "Acquisitions immobilières via le Luxembourg" (code 26111) le mercredi 28 mai 2008

Code prioritaire \_\_\_\_\_

Pour corriger vos coordonnées, ou si la personne à inscrire est différente, merci de compléter le bulletin ci-dessous en lettres majuscules. Pour gagner du temps, vous pouvez tout simplement joindre votre carte de visite.

Nom et prénom \_\_\_\_\_

Date de naissance \_\_ / \_\_ / 19 \_\_

Fonction \_\_\_\_\_

Nom et prénom de votre responsable formation \_\_\_\_\_

Société \_\_\_\_\_

N° TVA \_\_\_\_\_ Secteur d'activité \_\_\_\_\_

Effectif site \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_

Code postal     Ville \_\_\_\_\_

Pays \_\_\_\_\_

Tél. \_\_\_\_\_ Fax \_\_\_\_\_

E-mail\* \_\_\_\_\_

Êtes-vous d'accord pour recevoir des informations IFE par e-mail ?  oui  non

Adresse de facturation (si différente) \_\_\_\_\_

Date : \_\_\_\_\_ Signature : \_\_\_\_\_

\* Indispensable pour vous adresser votre convocation

Les organisateurs se réservent le droit de modifier le programme si, malgré tous leurs efforts, les circonstances les y obligent.