

La pratique du bail à construction et du bail emphytéotique



Formation

Durée : 7 heures

Animée par Denis ROCHE pour le compte d'organismes de formation

Objectifs :

Comprendre et maîtriser les outils que représentent le bail à construction et le bail emphytéotique tant au plan juridique que fiscal, savoir quand les utiliser en fonction de leur spécificité et du but poursuivi par le bailleur et le preneur, faire le bon choix entre l'un ou l'autre de ces baux.

Public visé :

Notaires rédacteurs de baux emphytéotiques et de baux à construction, experts comptables, professionnels de l'immobilier et collaborateurs confirmés ayant déjà une pratique en la matière.

I) Analyse juridique des contrats

A) Des similitudes

Baux de longue durée conférant des droits immobiliers

- Baux de longue durée conférant des droits immobiliers
- définitions

a) Droits et obligation du propriétaire

- Résiliation du bail en cas de défaillance du locataire
- Possibilité de vendre ses droits de propriété
- Recouvrement de la pleine propriété du bien au terme du contrat de location

b) Droits et obligations du locataire

- Réalisation de tous travaux d'amélioration, de construction et de démolition autorisé par le contrat de bail
- louer ou sous-louer le bien librement
- vendre, aliéner, échanger ou hypothéquer la jouissance du bail
- pouvoir traiter des actes de servitude
- payer toutes les contributions et charges grevant le bien
- ne pas détériorer le bien

B) Les distinctions

- 1) Bail à construction : obligation de construire
- 2) bail emphytéotique : améliorations et possibilité de construire

II) Un traitement fiscal différent sauf...

A) Régime fiscal du bail à construction

- 1) à la conclusion du bail
- 2) en cours de bail

- constructions non prévues au bail

3) à l'extinction du bail

- a) sortie de parcelles en cours de bail (extinction partielle du bail)
- b) extinction anticipée
- c) extinction au terme du bail

B) Régime fiscal du bail emphytéotique

- 1) Régime de droit commun....
- 2)...sauf si assimilable à un bail à construction
 - a) véritable obligation de construire
 - b) application au photovoltaïque

C) Effets au regard de l'IFI

- Prorogation du bail
- Cession des droits du preneur
- Cession des droits du bailleur
- Cas du démembrement

D) l'utilisation du bail à construction dans le cadre d'une transmission patrimoniale