



# CRÉER ET GÉRER UNE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE

## Optimiser les schémas de SCI

La société civile immobilière est une société civile qui a un objet immobilier. Le recours à ce type de société permet en effet la détention d'un ou de plusieurs immeubles par plusieurs personnes tout en évitant les inconvénients et les blocages liés à l'indivision. La SCI facilite la transmission des biens immobiliers et permet ainsi de conférer des avantages fiscaux et patrimoniaux.

FORMATIONS COURTES

PERFECTIONNEMENT

DIST.

Ref. : 8930017

Durée :  
2 jours - 14 heures

Tarif :  
Salarié - Entreprise : 1795 € HT

Repas inclus

### LIEUX ET DATES DÉTAILLÉS

À distance

22 et 23 mai 2025

- 22/05/2025 09:00 --> 23/05/2025 17:30 à À distance
  - 22/05/2025 09:00 --> 22/05/2025 17:30
  - 23/05/2025 09:00 --> 23/05/2025 17:30

### OBJECTIFS

Cerner les règles juridiques et fiscales applicables aux sociétés civiles immobilières  
Mesurer les incidences de l'option à l'IS  
Organiser la sortie des associés

### EVALUATION

Les compétences visées par cette formation font l'objet d'une évaluation.

### POUR QUI ?

Gestionnaires de patrimoine et conseillers en investissements financiers  
Avocats et notaires  
Juristes et fiscalistes

### PRÉREQUIS

Avoir des connaissances de base en fiscalité

### COMPÉTENCES ACQUISES

Limiter les impacts fiscaux liés aux divers montages de SCI dans le cadre de ses stratégies patrimoniales immobilières

### PROGRAMME

Pendant  
Créer et gérer une société civile immobilière

#### Envisager les différentes utilisations d'une SCI

- Intégrer la SCI dans une stratégie patrimoniale
- Recourir à la SCI pour organiser son patrimoine : acquérir, gérer et transmettre un patrimoine
- Utiliser la SCI dans le cadre d'une opération de crédit-bail
- Assurer la gestion d'immeubles locatifs



Membre de la Fédération  
Les Acteurs de la Compétence

EFE FORMATION SAS - 18-24 rue Tiphaine - 75015 PARIS  
Tél. : +33 (0)1 42 21 02 02 - e-mail : serviceclient@efe.fr  
Siret 412 806 960 00040



- Minimiser la pression fiscale de l'IFI

## **Maîtriser les règles pour une meilleure gestion juridique**

### **Les différentes formes de structures sociétaires immobilières**

#### **Les apports**

- Définir les biens qui peuvent être apportés
- Maîtriser les formalités

#### **Rédiger les statuts**

- Étudier les clauses les plus sensibles
- Définir l'objet social
- Résoudre le problème d'indivision
- Prévoir les modifications de la répartition des parts

Étude de cas : analyse commentée de statuts

#### **Déterminer le montant optimal pour le capital social**

- Choisir entre capital réduit ou libéré progressivement
- Déterminer le schéma à retenir

Exercice d'application : calcul du montant optimal du capital social d'une SCI donnée

#### **Organiser le partage des pouvoirs et de la responsabilité**

#### **Cerner les garanties lors de la création**

- Définir les garanties exigées par les prêteurs
- Tenir compte du nantissement des parts

#### **Analyser l'impact fiscal des montages SCI**

#### **Opter ou non pour l'IS**

- IS ou IR : les éléments du choix
- Les effets de levier de l'option à l'IS
- Les évolutions possibles de la structure

#### **Définir le régime d'imposition...**

- Des revenus fonciers
- Des plus-values
- Des acquisitions de parts

#### **Tenir compte de la TVA**

#### **Déterminer le résultat fiscal**

Exercice d'application : préparation de la déclaration 2072

#### **Impact fiscal de la détention d'une société civile immobilière par des actionnaires étrangers**

#### **Gérer au mieux, fiscalement et juridiquement, la sortie de la société civile immobilière**



### Examiner les différentes hypothèses de sortie

- Cession ou transmission des parts
- Retrait d'un associé
- Dissolution

### Identifier les précautions à prendre

## INTERVENANTS

Christophe GARCIA  
avocat associé  
CHRISTOPHE GARCIA

## MODALITÉS PÉDAGOGIQUES

Équipe pédagogique :

Un consultant expert de la thématique et une équipe pédagogique en support du stagiaire pour toute question en lien avec son parcours de formation.

Techniques pédagogiques :

Alternance de théorie, de démonstrations par l'exemple et de mise en pratique grâce à de nombreux exercices individuels ou collectifs. Exercices, études de cas et cas pratiques rythment cette formation.

Ressources pédagogiques :

Un support de formation présentant l'essentiel des points vus durant la formation et proposant des éléments d'approfondissement est téléchargeable sur notre plateforme.

Accessibilité aux personnes en situation de handicap

